



Achat de terrain sans droit de passage obtenu par propriétaire in

Par **Naco**, le **13/02/2017** à **11:16**

Bonjour,

je me permets de récupérer quelques informations afin de solutionner une tentative d'achat de terrain où personne n'arrive à solutionner le dossier pour autant que tout le monde soit d'accord!

Je voudrais acquérir un terrain enclavé (pour construire).

Ce terrain est viabilisé (l'urbanisme a validé cette viabilisation)

Ce terrain est enclavé.

Il est voisin d'une venelle le long de ce terrain (petite ruelle piétonne d'accès aux terrains du fond).

cette venelle est inutilisée, non débroussaillée, impraticable sur son intégralité.

Un lotissement a été créé devant cette venelle.

L'accès au terrain enclavé envisagé ne peut se faire que par le lotissement créé depuis et ce, en traversant cette venelle. (40 cm de large env) => terrain enclavé / venelle / lotissement

Problème: Impossible de contacter l'héritier de cette venelle, le décès ayant eu lieu il y a plus de 20 ans.

Le notaire du vendeur a contacté le notaire de l'ancienne propriétaire de la venelle, il est en incapacité de renseigner qui sont les héritiers. (Impossibilité fondée et constatée par la ville car l'urbanisme à l'époque de la création du lotissement avait voulu racheter cette venelle, mais faute de ces infos n'avait pu intégrer ce petit chemin au terrain global du lotissement).

Sachant que l'urbanisme a concédé une viabilisation du terrain (lors de la création du lotissement), elle a donc engagé des frais de la commune qui lui seront restitués à la dépose d'un permis de construire pour ce terrain enclavé (info que j'ai récupéré d'un architecte).

Par ailleurs cette viabilisation passe en profondeur et traverse cette venelle!

Pour autant l'urbanisme que j'ai contacté m'indique qu'ils ne donneront jamais un PC pour un terrain où le droit de passage n'est pas acté dans la mesure où l'accès pompier peut un jour

être inopérant (un héritier pourrait monter un mur par exemple le long de sa venelle) et donc la mairie responsable en cas d'incendie.

Je trouve le discours de l'urbanisme antagoniste (frais communaux engagés, incapacité à les récupérer), mais ils s'appuient peut-être sur des postures juridiques antagonistes elles aussi. Sachant qu'il n'y a pas d'utilité publique à faire valoir quelle solution pensez vous que je puisse avoir pour acheter ce terrain qui me plait énormément mais sans me retrouver avec un terrain non constructible?

Bien à vous en espérant trouver de l'aide de quelques personnes éclairées à ce sujet!

Par **amajuris**, le **13/02/2017** à **11:37**

bonjour,

une servitude de droit de passage est une source potentielle de litige que ce soit pour le fonds servant ou le fonds dominant.

comme dans votre cas, il semble difficile d'obtenir une servitude de droit de passage puisque vous ne retrouvez le propriétaire du fonds servant, je vous conseille de chercher un autre terrain sauf si vous aimez les soucis.

salutations