



Servitude d'accès contestée

Par **Becane**, le **09/10/2015** à **17:18**

Bonjour Madame, bonjour Monsieur

Il y a un an, nous avons acquis un terrain constructible et obtenus, fin 2014, un permis de construire sur ce terrain.

Depuis mars 2015, un voisin s'oppose au passage de l'entreprise de construction par le chemin indiqué sur notre acte de vente au motif que ce chemin passe, pour partie, sur le bord de son terrain et que la servitude d'accès mentionnée sur notre acte n'est pas établie.

Nous avons vérifié sur le titre de propriété de ce voisin. Il ne comporte effectivement aucune servitude concernant la parcelle que nous avons acquise.

Nous avons acheté le terrain en tenant compte de la mention d'accès portée sur le compromis de vente puis sur l'acte authentique. Cette mention dit: " l'acquéreur dispose d'une servitude d'enclave sur le chemin dénommé X..." chemin qui est bien celui où le voisin nous conteste le passage.

La disposition de l'acte de vente concernant l'accès n'étant pas réalisable et notre voisin refusant tout arrangement, notre chantier de construction est donc à l'arrêt depuis plusieurs mois.

Tout ceci est très pénible à vivre aussi nous vous serions très reconnaissants de nous faire connaître vos réponses aux 3 questions suivantes :

- La responsabilité du Notaire qui a rédigé le compromis de vente puis l'acte authentique est-elle engagée et si oui au titre de quelles dispositions de la loi ?
- La responsabilité des vendeurs est-elle engagée et si oui au titre de quelles dispositions de la loi?
- Sommes-nous endroit de demander l'annulation de la vente ou la révision substantielle du prix auquel nous avons acquis le terrain et si oui au titre de quelles dispositions de la loi?

Nous vous remercions par avance pour la qualité de vos réponses.

Cordialement

Par **amajuris**, le **09/10/2015 à 17:39**

Bonjour,

Il faut vérifier sur le fichier immobilier du service de la publicité foncière (ex-hypothèque) s'il existe un titre de servitude de droit de passage en votre fonds et celui de votre voisin.
en l'absence de titre de servitude droit de passage, vous devez mettre en cause le notaire et votre vendeur.

Je vous conseille de consulter un avocat.

Salutations

Par **Becane**, le **09/10/2015 à 18:10**

Nous avons vérifié. il n'y a aucune servitude mentionnée au service de la publicité foncière.
Pour le reste, nous avons saisi la chambre des notaires il y a 4 mois mais hors les accusés de réceptions de convenance, cela n'a rien produit à ce jour. Si vous avez une stratégie pour faire avancer ce type de dossier, nous sommes intéressés...Par avance merci

Par **talcoat**, le **09/10/2015 à 19:22**

Bonjour,

Il convient de suivre le conseil de @amatjuris et voir un avocat, car il faut assigner directement le notaire en responsabilité.

Cordialement

Par **Becane**, le **10/10/2015 à 10:11**

Nous allons assigner le notaire en responsabilité mais les avocats nous expliquent à demi mots qu'il ne faut pas attendre grand chose de cette procédure en matière de dommages et intérêts. La question est donc : Comment obtenir réparation des préjudices matériels et moraux que nous subissons et qui risquent de durer eu égard à la lenteur de la justice?

Par **Lag0**, le **10/10/2015 à 13:05**

Bonjour,

Parallèlement, si votre terrain est réellement enclavé, il vous faut saisir le TGI pour obtenir une servitude de passage pour désenclavement.

[citation]Article 682

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.[/citation]

[citation]Article 683

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

[/citation]

Par **Becane**, le **10/10/2015** à **15:44**

Nous vous remercions pour vos réponses mais elles ne correspondent pas précisément aux questions que nous avons posées:

- La responsabilité du Notaire qui a rédigé le compromis de vente puis l'acte authentique est-elle engagée et si oui au titre de quelles dispositions de la loi ?
- La responsabilité des vendeurs est-elle engagée et si oui au titre de quelles dispositions de la loi?
- Sommes-nous endroit de demander l'annulation de la vente ou la révision substantielle du prix auquel nous avons acquis le terrain et si oui au titre de quelles dispositions de la loi?