



Achat de terrain sans droit de passage obtenu par propriétaire in

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

Bonjour, rnje 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!rnJe voudrais acquérir un terrain enclavé (pour construire). rnCe terrain est viabilisé (l'urbanisme a validé cette viabilisation) rnCe terrain est enclavé. rnIl est voisin d'une venelle le long de ce terrain (petite ruelle piétonne d'accès aux terrains du fond).rncette venelle est inutilisée, non débroussaillée, impraticable sur son intégralité.rnUn lotissement a été créé devant cette venelle. rnL'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 rnProblème: Impossible de contacter l'héritier de cette venelle, le décès ayant eu lieu il y a plus de 20 ans. rnLe 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). rnSachant 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). rnPar ailleurs cette viabilisation passe en profondeur et traverse cette venelle! rnPour 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. rnJe 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. rnSachant 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?
rnBien 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,rnune servitude de droit de passage est une source potentielle de litige que ce soit pour le fonds servant ou le fonds dominant.rncomme 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.rnsalutations