



Maison avec 3 parcelles dont 1 qui n'appartient pas au vendeur

Par svf60, le 20/09/2015 à 00:20

Bonjour,

J'ai fais une offre d'achat pour une maison constituée de 3 parcelles (1,2 et 3). Nous avons découvert que la parcelle 1 dont le vendeur a son portail et clôture en plein milieu (entrée de la maison) n'était mentionnée nul part (partie B). Le voisin a lui dans son acte de vente la notion "droit à la cour commune cadastrée N°1". Il a une entrée à pied sur la partie A de cette parcelle.

Il semblerait que les propriétaires de la parcelle 1 soient décédées.

L'agence propose donc au notaire la chose suivante pour régulariser tout ça :

- 1) Régulariser la propriété de la parcelle 1 entre mon vendeur et son voisin soit
 - par une simple rectification au cadastre (le géomètre pense que cela est réalisable)
 - ou
 - soit par une notoriété trentenaire
- 2) Faire un document d'arpentage
- 3) Faire une vente par les indivisaires au profit de mon vendeur de la partie B de la parcelle 1 (un prix a été convenu entre mon vendeur et le voisin)

Tous les frais étant à la charge de mon vendeur.

La partie A appartiendrait à mon voisin et j'aurai un droit de passage pour rentrer chez moi.

Qu'en pensez vous svp ?

En théorie, tout cela me semble être correct mais en pratique ?

L'agence propose de signer le compromis avec une condition suspensive pour ce sujet en indiquant :

La présente vente est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- 1) Un acte rectificatif ou simple réctification cadastrale devra être préalablement établie afin que la parcelle 1 appartienne bien, indivisément, à titre de cour commune aux propriétaires des parcelles suivantes :

D'une part parcelle 2 et 3

D'autre part parcelle 1 partie A et 1 partie B

2) D'un document d'arpentage devra ensuite être établi par Mr xx, géomètre afin de diviser en deux parcelles A et B cette même parcelle 1

3) Enfin, une vente devra être faite par les propriétaires des parcelles du voisin au profit de mon vendeur afin que la partie B de la parcelle 1 soit rattachées aux parcelles 2 et 3 (le surplus, partie A demeurant en cour commune).

A défaut de réalisation de ces actes au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique les présentes seront nulles et non avenues. Il es précisé ici que le vendeur aux présentes supportera tous les frais de ces actes et documents."

Voilà, je m'excuse d'avoir été aussi longue dans mes explications mais j'avoue être un peu inquiète et j'aimerais savoir si tout cela est bien conforme. J'ai l'impression que oui mais je ne voudrais pas que cela se passe mal.

Merci d'avance de vos conseils et/ou avis.

Cordialement.