



Servitude de passage

Par **Jc44116**, le **02/06/2020** à **07:39**

Bonjour,

Je vais essayer de faire simple.

Mon voisin et moi sommes en train de racheter des parcelles mitoyennes aux parcelles de nos domiciles. (les parcelles achetées appartiennent toutes au même vendeur)

Achetées: 2 parcelles pour mon voisin et 2 parcelles pour moi.

Du fait de la configuration, mon voisin doit passer sur une de mes futures parcelles pour accéder aux siennes.

Il a signé sa promesse de vente **avant** moi et a établi une servitude de passage sur mes futures parcelles avec le propriétaire actuel (servitude, qu'il me semble, je vais être obligé de "subir" lorsque que je vais acheter)

J'ai signé quelques jours plus tard ma promesse de vente et dans celle-ci est bien stipulé la servitude avec "**Son emprise est figurée au plan ci-joint approuvé par les parties [...] aucun véhicule ne devra y stationner**"

Quand j'ai signé ma promesse de vente, on ne m'a pas montré le document indiquant l'emprise de la servitude.

De même quand j'ai reçu la promesse de vente signée en pdf par mail, ce plan n'était pas joint.

J'en ai donc fait la demande à l'office notarial qui me l'a transmis (extrait de plan du cadastre avec l'emprise coloriée, signé de **mon voisin** et **du vendeur**)

Or l'emprise du droit de passage n'est pas simplement un chemin de quelques mètres de large, mais TOUTE la partie non bâtie de mes futures parcelles. Si on se tient à ce qu'il est indiqué dans la promesse, je ne peux stationner de véhicules sur "l'emprise". Il y aura pourtant avec une emprise moindre la place de faire passer un véhicule pour mon voisin et sur le reste de ma parcelle de garer 2

ou 3 véhicules. L'emprise de ce droit de passage est abusive.

J'ai donc contacté le clerc de notaire pour lui indiquer mon désaccord et lui demander pourquoi ce document ne m'a pas été présenté.

Sa réponse: "**Effectivement, s'agissant d'une condition suspensive, je n'ai pas annexé le plan**"

Dans un autre mail elle m'indique: "**Pour l'instant, vous n'avez pas encore donné votre accord pour la servitude. La signature de votre promesse ne donne pas d'accord à la servitude.**"

Comment puis-je donner mon accord ou non pour cette servitude (qui a été créée quelques jours avant avec le vendeur des parcelles et mon voisin) si on ne me communique pas le plan ?

Quand ce plan m'aurait-il été communiqué si je n'en avais pas fait la demande?

Donc pour le moment je ne sais plus quoi faire, car le clerc de notaire ne m'a pas expliqué clairement comment faire pour exprimer mon désaccord (avec l'emprise dessinée et non le droit de passage en lui même).

Dois-je me rétracter de la promesse de vente que j'ai signée en attendant de trouver un accord avec mon voisin?

Si je me rétracte sous le délai de 10 jours, suis-je tenu de régler les 10% de l'indemnité d'immobilisation?

J'ai l'impression que l'on me laisse dans le flou en attendant que les jours passent et que je ne puisse plus rien faire par la suite.

Merci de vos infos, car pour le moment je suis un peu perdu et je ne peux pas dire que je sois bien conseillé (je n'ai pas pris de notaire perso, c'est le même que le vendeur...)

Par **beatles**, le **02/06/2020** à **10:11**

Bonjour,

Le plus simple serait de demander au notaire qu'il vous explique ce qu'est exactement une condition suspensive et quels sont ses effets.

Cdt.

Par **Jc44116**, le **02/06/2020** à **18:08**

En effet, le plus simple serait d'avoir des réponses claires du notaire, ce qui n'est pas spécialement le cas... d'ou mon message ici...

Par **beatles**, le **02/06/2020** à **18:21**

Donc, vous n'avez qu'à trouver un autre notaire.

Vous en avez parfaitement le droit.

Taper dans la moteur de recherche : « **changer de notaire en cours de vente** »

Par **Jc44116**, le **02/06/2020** à **18:44**

Merci de vos infos.

Je pensais pouvoir trouver des infos un peu plus détaillées (vous avez besoin d'infos sur un acte notarié, aller voir un notaire) ici pour un néophyte comme moi. tant pis.

Par **Jc44116**, le **02/06/2020** à **20:23**

Merci de votre réponse. cela va plus dans le sens de ce que (néophyte que je suis) j'avais compris.

Cordialement.