



Acheter une toute petite parcelle

Par **Manouchette**, le **04/03/2021** à **10:26**

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une petite maison à la campagne. Nous avons des voisins à proximité qui utilisent le même accès que le nôtre pour accéder à leur maison. Ce tout petit chemin de passage nous sépare d'un autre terrain qui nous appartient. Nous venons de découvrir que cette petite parcelle appartient à une personne habitant sur la commune, ceci n'est noté nulle part sur l'acte de vente. J'avoue que c'est peu bizarre, comment le notaire ne peut en être informé ? J'ai simplement demandé au service du cadastre de la mairie.

Nous aimerions acheter cette petite parcelle afin d'avoir la main mise sur ce droit de passage, éventuellement le retirer à nos voisins qui ont la possibilité d'accéder à leur maison par un autre endroit.

Comment faut-il faire ? contacter directement le propriétaire de cette parcelle et lui proposer un prix ? passer d'abord chez le notaire ? faut-il border le terrain par un géomètre au préalable ?

A-t-on le droit, une fois propriétaires, de demander à nos voisins de ne plus passer par là ? sous quelles conditions ?

Je vous remercie pour vos réponses éclairantes, c'est assez urgent, nous aimerions agir vite.

Cordialement

Par **youris**, le **04/03/2021** à **10:53**

bonjour,

la parcelle de vos voisins est-elle enclavée, ont-ils un autre moyen d'accéder à leur propriété ?

en cas d'enclave, vos voisins pourront demander un droit de passage en application de l'article 682 du code civil qui indique:

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.

une servitude de droit de passage ne peut s'acquérir que par un titre et non par un usage même trentenaire.

vous devez contacter le propriétaire de cette parcelle et lui proposer de l'acheter , en cas d'accord, l'acte devra être établi par un notaire à vos frais.

une fois ce terrain devenu votre propriété, si vos voisins ne sont pas enclavés, vous pourrez leur interdire de passer par votre propriété.

salutations

Par **Manouchette**, le **04/03/2021** à **11:03**

Bonjour,

Je vous remercie beaucoup.

Nous allons contacter au plus vite le propriétaire de cette parcelle. Comment, à votre avis, est-ce possible que le notaire n'ait pas eu cette information ? Et comment est-ce possible qu'une personne qui n'a rien à voir avec nos bien puisse être propriétaire d'un tout petit bout de terrain (je dirais 10m2) au milieu ?

Merci.

Bien cordialement

Par **Yukiko**, le **04/03/2021** à **12:21**

Bonjour,

*Il y a une contradiction. Vous dites d'abord : **Ce tout petit chemin de passage nous sépare d'un autre terrain qui nous appartient** et ensuite : **Nous venons de découvrir que cette petite parcelle appartient à une personne habitant sur la commune, ceci n'est noté nulle part sur l'acte de vente.***

Vraisemblablement, le vendeur se considérait comme propriétaire de cette minuscule parcelle et vous en avez simplement pris possession à sa suite sans remarquer qu'elle appartenait à une autre personne. Le notaire, a qui il a été demandé d'instrumenter la vente de la parcelle n° N a simplement rédigé un acte de vente portant sur la parcelle n° N. A l'examen de l'extrait cadastral, il aurait pu remarquer l'existence d'une parcelle distincte, mais il ne l'a pas fait. Vous auriez pu le remarquer vous aussi.

[quote]Et comment est-ce possible qu'une personne qui n'a rien à voir avec nos bien puisse être propriétaire d'un tout petit bout de terrain (je dirais 10m2) au milieu ?[/quote]

C'est pour le moment un mystère. Une étude de l'historique des lieux pourrait vous donner une explication. Peut-être un partage compliqué attribuant la propriété d'une ancienne cabane aujourd'hui disparue à l'un des héritiers.

Par **youris**, le **04/03/2021** à **12:37**

bonjour,

le notaire est en charge d'établir un acte relatif à une parcelle, il n'a pas à se préoccuper des parcelles environnantes et surtout il ne connaît pas lieux.

par contre, les acquéreurs doivent se soucier de l'accès à leur future propriété.

si ce chemin d'accès n'est pas mentionné dans votre acte de vente, vous deviez vous douter qu'il appartenait à un propriétaire, une visite au cadastre vous aurait renseigné.

en dehors de ce chemin, possédez-vous un autre accès à la voie publique ?

disposez-vous d'un titre de servitude de droit de passage sur ce chemin ?

salutations

Par **Manouchette**, le **04/03/2021** à **15:17**

Je vous remercie de toutes ces informations. Je pensais que les notaires disposaient de toutes les données cadastrales précises.

Cette parcelle apparaît bien sur l'acte, mais elle n'est attribuée à personne. D'après le notaire et l'agent immobilier ce passage appartient à nos voisins, et ce sont eux qui nous donnent ce droit de passage (mais ce n'est absolument pas notifié sur l'acte). Ceci nous a un peu interloqués puisque c'est leur maison qui est située après la nôtre, qui est a priori enclavée. En discutant avec nos voisins, eux pensent que cette parcelle nous appartient et que c'est nous qui leur permettons de passer. Bref, chacun pense que le terrain est à l'autre, alors qu'en fait une tierce personne est propriétaire.

Nous allons faire les démarches pour acquérir ces quelques mètres carrés qui vont nous permettre d'avoir un terrain en continu et éventuellement annuler ce droit de passage, si nous pouvons prouver qu'il y a d'autres accès possibles.

Bien cordialement

Par **youris**, le **04/03/2021** à **17:11**

vous pouvez vous renseigner auprès du fichier immobilier du service de la publicité foncière

afin de vérifier que la parcelle supportant le passage n'est pas grevée d'une servitude de droit de passage en faveur de vos voisins.

si la parcelle de vos voisins est enclavée, si vous voulez leur interdire de passer (après l'avoir achetée), ils pourront demander l'application de l'article 682 du code civil déjà cité.