Image not found or type unknown

Servitude enclavement provoqué

Par **isa59**, le **13/05/2014** à **10:50**

Bonjour à tous
quelqu'un peut-il me dire si dans le cas où un propriétaire a, en toute connaissance, acheté un terrain enclavé il est encore possible pour lui de réclamer une servitude légale de passage ?
J'ai hérité de mon père un terrain construit d'un hangar derrière lequel il y a un champ vendu il y a +/- 10 ans par la mairie à une SCI pour un prix dérisoire en raison de la situation d'enclave. Cette SCI espérait "récupérer" un jour le terrain de mon père en vue d'un projet immobilier et maintenant exige un servitude de passage. Pour son projet, il a aussi besoin de nos canalisations.
Je crois savoir qu'un propriétaire enclavé est en droit de réclamer une servitude sur le fonds des voisins mais dans le cas où il responsable de cette situation avons nous un recours, une chance de refus...?
cette SCi pourrait faire un gros profit mais moi j'y perdrait beaucoup.

merci beaucoup à vous tous pour votre aide et vos renseignements

Par **domat**, le **13/05/2014** à **11:36**

bjr,
à vous lire je ne crois pas que votre formulation soit exacte.
en effet votre voisin ne s'est pas enclavé volontairement mais il a acheté un terrain enclavé ce qui est différent.
dans de telles conditions, le propriétaire est fondé à réclamer un droit de passage à fin d'accéder à la voie publique en application de l'article 682 du code civil.
mais il existe peut-être d'autres passages que sur votre terrain pour l'accès à la voie publique.
par contre la situation est différente pour les ouvrages souterrains.
cdt

Par **isa59**, le **13/05/2014** à **13:07**

merci pour vos précisions.Mes explications ne sont pas assez précises mais la situation est compliquée.
Il est sans doute important de préciser que la SCi a acheté ce terrain à la mairie qui dans le même ou juste après vendait 2 autres lots limitrophes à un promoteur (en vue de la

construction d'un lotissement réalisée depuis).
Donc initialement la mairie possédait 3 lots limitrophes et non enclavés. Le lot acheté par la SCi se situe en plein milieu et donc est devenu enclavé du fait de la vente des 2 autres lots.
Comme vous le supposez il y a d'autres passages possibles sur 3 rues différentes :
-1 par le lotissement mais il faut enlever 3 jeunes conifères
-1 autre plus long mais sans besoin de gros travaux ou dégradation (juste un nivellement)
-1 par mon terrain mais cela m'obligerait à détruire un garage individuel construit il y a plus de 30 ans

pour ce qui est des ouvrages souterrains, je n'ai aucune idée de la réglementation. vos conseils me seraient bien utiles
encore merci à vous
cdt Isa

Par **domat**, le **13/05/2014** à **13:36**

effectivement vos précisions changent ma réponse précédente.
si la parcelle de votre voisin a été volontairement enclavée par l'ancien propriétaire (la mairie)l'accès à la voie publique doit se faire par ses parcelles en application de l'article 684 du code civil reproduit ci-dessous:
"

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.".
votre voisin doit d'abord demander le passage aux propriétaires des autres parcelles.
cdt

Par **isa59**, le **13/05/2014** à **15:44**

merci beaucoup pour vos informations qui me seront fort utiles car je n'envisage pas de consentir cette servitude à l'amiable et la Sci me menace d'une action en justice.

par ailleurs,dans votre 1er message, vous me disiez que pour ce qui concerne les ouvrages souterrains les chosent diffèrent. Pourriez-vous me donner quelques précisions?

je vous remercie vraiment
Bien à vous, Isa

Par **domat**, le **13/05/2014** à **16:00**

un titre de servitude de passage permet à son bénéficiaire de passer sur le tracé défini dans

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

le titre instituant la servitude et dans les conditions prévues dans l'acte notarié.
le droit de passage ne permet pas d'y faire passer en souterrain des canalisations ou réseaux, il faut soit établir une nouvelle servitude ou mentionner cette servitude de tréfonds dans la servitude du droit de passage.
par contre cela n'autorise pas au bénéficiaire de cette servitude de tréfonds de se raccorder sur vos propres ouvrages.
si vous avez une protection juridique, c'est le moment de vous en servir.
mais le fait que les 3 parcelles ont appartenu par le passé au même propriétaire qui les a vendues enclavant volontairement une parcelle devrait, en application de l'article 684, les faire réfléchir.
cdt

Par **isa59**, le **13/05/2014** à **17:13**

Grâce à toutes vos informations je suis mieux armée pour faire face, j'ai maintenant de quoi les faire réfléchir...
un grand merci
Bien à vous, Isa

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés