



Fonds enclavé et servitude de passage

publié le **16/02/2016**, vu **7454 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

L'enclave est la situation dans laquelle un fonds n'a pas d'accès ou n'a pas d'accès suffisant à la voie publique pour les besoins de son utilisation normale.

L'article 682 du code civil dispose que « *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* ».

Ainsi, un fonds enclavé est un fonds qui, en vertu de sa situation par rapport aux fonds de ses voisins, ne dispose pas ou peu d'un accès suffisant à la voie publique.

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier si un fonds est enclavé, en tenant compte de l'état des lieux et des circonstances de la cause (*Cass. 3^e Civ, 5 déc. 2001, n°99-12.775*).

Ainsi, il revient au juge du fond d'apprécier si un fonds est enclavé ou non, en tenant compte des besoins actuels du fonds et en vertu de sa destination.

Le propriétaire dont le fonds est enclavé peut réclamer au propriétaire voisin une servitude de passage qui peut se définir comme un droit de passage sur le fonds voisin.

En principe, en cas d'enclave, la servitude de passage découle directement de la loi ; l'accord du propriétaire du fonds voisin n'est pas nécessaire.

Cette servitude de passage doit être réclamée au juge judiciaire lorsque le passage doit s'exercer sur un domaine privé et au juge administratif lorsqu'il devra s'exercer sur le domaine public.

La demande est en principe dirigée à l'encontre de plusieurs fonds voisins et il reviendra au juge de choisir le terrain sur lequel la servitude de passage devra s'opérer.

En vertu de l'article 683 du code civil, le juge doit choisir le terrain sur lequel le chemin est le plus court, du terrain enclavé à la voie publique, et à l'endroit le moins dommageable sur le terrain du propriétaire qui subit la servitude de passage.

Le bénéficiaire de la servitude de passage doit verser une indemnité au propriétaire du terrain traversé, qui varie en fonction du dommage subi.

Il doit également, lorsqu'une construction est nécessaire, payer les frais de cette construction ainsi que les frais d'entretien.

Toutefois, lorsque le passage est également utilisé par le propriétaire qui subit la servitude de passage, les frais d'entretien sont partagés entre les deux propriétaires.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com