Image not found or type unknown

Droit du propriétaire de réclamer un accès en voiture à son fonds enclavé

Fiche pratique publié le **29/02/2016**, vu **2749 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

Le logement qui n'est accessible depuis la voie publique que par un escalier pentu est un logement enclavé : ses propriétaires sont donc fondés à adresser une demande en désenclavement à leurs voisins en vue d'obtenir un passage suffisant pour accéder à leur propriété en voiture.

En l'espèce, un couple acquiert un immeuble, accessible depuis la voie publique par un escalier escarpé de quatre-vingt-dix-neuf marches. Lorsqu'ils achètent l'immeuble, le fonds est aussi desservi par une voie d'accès sur la propriété des voisins, qui leur permet d'y accéder en voiture. Lorsque les voisins ferment ce chemin d'accès, les propriétaires de l'immeuble les assignent en désenclavement. La Cour d'appel estime que le fonds des propriétaires n'est pas enclavé, étant entendu qu'ils peuvent y accéder par un escalier. En faisant certains aménagements, l'accessibilité est donc maintenue.

La Cour de Cassation casse l'arrêt d'appel et estime au contraire que la propriété est enclavée. Elle se fonde pour ce faire sur l'article 682 du Code civil qui dispose : « *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.* ». Elle applique là une jurisprudence extensive, qui trouve notamment à appliquer cet article à l'habitation d'une maison pour laquelle l'accès en voiture est un usage normal (Civ. 3ème, 19 mai 1993, n°91-15.338).

Civ. 3ème, 14 janv. 2015, n°14-25.089

« *Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la maison des époux X... est desservie par un escalier extrêmement pentu et que, si l'approche de la maison en véhicule est impossible par cet escalier, l'accès à la propriété reste possible moyennant certains aménagements ;*

Qu'en statuant ainsi, alors que l'accès par un véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés