Image not found or type unknown

Quel droit de passage sur servitude, lorsque l'enclavement est volontaire?

Par **sp2**, le **25/10/2019** à **21:11**

Bonjour,

Ma parcelle fait partie d'un terrain que le proprietaire a divisé en 3 parcelles.

La parcelle du bas appartient au voisin.(P1)

Celle du milieu (P2) , nous appartient, et le proprietaire s'est gardé la derniere parcelle (P3) en haut.

Ces 3 parcelles sont desservies par un chemin les longeant, qui est une parcelle (P4) en indivision pour les 3 propriétaires. Ce petit chemin, est lui même bordé de l'autre coté par un chemin communal.

Lors de la vente, l'urbanisme a prevenu le proprietaire du terrain qu'il n'y avait pas assez de place sur la parcelle en indivision, pour amenager un passage large s'il construisait sur sa parcelle. Et qu'il serait mieux de vendre moins de terrain et garder de la place pour amenager le chemin, pour acceder à sa parcelle.

Le proprietaire n'en a pas tenu compte. Et s'est enclavé lui même.

Il a tiré des gaines d'eau, d'electricité... jusqu'à son terrain, mais ne les a pas raccordées aux reseaux publics, (et on ne sait pas où elles aboutissent, juste des tuyaux, pas de regards)au moment de la construction des logements du voisin et de moi même.

Le chemin desservant les parcelles P1 et P2 , a donc été betonné (recouvrant ainsi le reseau de raccordement), afin d'etre rendu praticable pour acceder aux maison de P1 et P2. (à nos frais de P1 et P2) . Le proprietaire de P3, n'ayant pas voulu à ce moment là se raccorder au reseau , ni faire betonner la derniere partie du chemin menant à sa parcelle.

Maintenant 12 ans plus tard, il souhaite construire sur son terrain.

Il veut casser le chemin bétonné pour se raccorder au reseau.

Il veut debrouissailler et deboiser le chemin communal pour elargir le chemin pour combler

celui ci.

Donc, plusieurs questions me viennent à ce sujet:

1) Sachant que ce propriétaire s'est enclavé lui même (il connaissait les dimensions de son terrain et des parcelles divisées), a t il le droit de demander de construire sur son terrain sachant que le chemin d'accés ne fait pas 6 m de largeur?

2) Est il en mesure de nous demander, d'empieter sur mon terrain (qui est delimité par un mur et grillage, il faudrait donc les detruire) pour agrandir le chemin menant vers son terrain? En a t il le droit?

3) A t il le droit de combler le chemin communal, sans l'accord de la mairie, sachant que nous y sommes opposés (P1 et P2)?

4) A t il le droit de debrouissailler (puisque nous entretenons nous même la parcelle P4) et deboiser la partie communale, pour elargir le chemin P4, sans nos accords (P1 et P2)?

5) A t il le droit de faire borner la parcelle P4, sans nos accords (P1 et P2)?

6) A t il le droit de demander de casser la partie bétonnée de P4 ,sachant qu'il n'a pas voulu raccorder sa parcelle aux reseaux, il y a 12 ans ? et qu'il s'est enclavé , lui même?

Evidemment, nous ne souhaitons pas qu'il se raccorde aux reseaux, puisqu'il nous (P1 et P2) faudrait supporter les frais pour refaire le chemin d'accés betonné, et prendre aussi le risque que les raccordements existants soient abimés ou cassés lors de leur recherche (en cassant le chemin bétonné).Sachant, qu'il n'a pas participé au betonnage initial de ce chemin.

7) Son terrain est il reelement viablisé, puisqu'il n'est pas raccordé au reseau electrique, ni aux eaux usées publiques?

Bon, c'est un peu long, mais comme c'est assez complexe, il fallait bien expliquer tout ça. Et le propriétaire de P3 veut faire jouer le droit de servitude pour amenager son terrain.

A noter egalement, que le proprietaire de P3, n'avait pas acquis le terrain sous son nom, mais sous le nom de son entreprise. Je ne sais pas si cela a une importance, mais je vous en fait part.

Merci beaucoup.

Cordialement.

Par **youris**, le **26/10/2019** à **12:04**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

bonjour,

l'article 684 répond à la question posée dans votre titre:

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.

1) il peut toujour déposer un permis de construire.

2) il peut toujours vous demander d'empiéter sur votre terrain, mais vous avez le droit de refuser.

3 et 4) il n'a pas le droit d'intervenir sur le chemin communal sans l'accord de la mairie.

5) pour être valable, un bornage doit être contradictoire donc il faudra l'accord des propriétaires de la parcelle 4.

6) il peut demander à casser le béton de la parcelle 4 en indivision, mail il faudra l'accord de tous les indivisaires sinon il devra obtenir l'autorisation du tribunal.

7) ce n'est pas votre problème mais celui de son propriétaire.

quelle servitude veut faire appliquer le propriétaire P3 sachant qu'il a enclavé volontairement sa parcelle malgré l'avis de l'urbanisme ?

salutations

Par **sp2**, le **26/10/2019** à **22:20**

Bonjour Mr Youris,

Merci d'avoir pris le temps de me repondre.

Pour repondre à votre question: *quelle servitude veut faire appliquer le propriétaire P3 sachant qu'il a enclavé volontairement sa parcelle malgré l'avis de l'urbanisme ?*

Le proprietaire P3, veut exercer son droit de passage sur la servitude, et la servitude des eaux usées, car il n'est pas raccordé aux eaux publiques, c'est pour cela, qu'il veut casser le chemin betonné; afin de faire construire une propriété sur son terrain. Il est entrepreneur en btp et a de nombreuses entreprises en batiment. Et aprés la construction de la maison , il procedera à sa vente.

De par sa profession, ce monsieur, n'est pas sans ignorer les contraintes physiques liées à l'installation et à l'amenagement d'un terrain et d'une maison. Et il est un peu facile , de demander aux autres propriétaires de supporter les frais d'amenagement de sa partie de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

chemin d'accés, et de repayer le betonnage pour qu'il puisse se raccorder au reseau electrique et eaux usées (sans parler des nuisances physiques et sonores). Sachant qu'il aurait du prévoir tout cela au moment de la vente de son terrain, une largeur plus grande sur le chemin d'accés (surtout que c'est lui qui n'a pas voulu que l'accés soit plus large et qu'il s'est donc enclavé lui même), ainsi que le raccordement à l'electricité et aux eaux usées.

Il connait justement le principe des servitudes et compte bien s'en servir pour construire sur son terrain.

Donc, sans nos accords (P1 et P2), pour pouvoir raccorder son terrain, cela se jouera au tribunal.Pour le tribunal, pouvons nous nous faire representer par un avocat, ou il s'agit d'une decision prise par la justice, sans que nous puissions etre représentés?

Et comme, je ne donnerai pas mon accord pour qu'il empiete sur mon terrain pour agrandir la voie d'accés à son terrain, cela se passera t il egalement au tribunal?

Pour la question 7 :*Son terrain est il reelement viablisé, puisqu'il n'est pas raccordé au reseau electrique, ni aux eaux usées publiques?* Je posais cette question, car le propriétaire de P3 me dit que sa parcelle est viabilisée. Cependant est ce que le fait qu'elle ne soit pas raccordée au reseau electrique et d'eaux usées, permettent de rendre qd même la parcelle viabilisée?

L'urbanisme ne donnera pas son accord pour construire si sa parcelle n'est pas viabilisée.

Merci encore.

Cordialement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés