



Servitude de passage dans un terrain supposé enclavé.

Par **patrick25**, le **19/06/2010** à **04:07**

Bonjour à tous ceux qui ont répondu l'an dernier à ma question concernant une servitude.

A l'époque, j'étais tombé sur un article du Code de l'urbanisme je crois ou CC ?
Qui faisait mention (approximatif pour mon Alzheimer) des faits suivants :

"Un fond ne peut être considéré comme enclavé s'il offre la possibilité d'un désenclavement quel qu'en soit le coût supporté par la parcelle à désenclavé..."

J'ai cherché des heures sur internet, mais j'ai rien retrouvé.

Une personne charitable pourrait-elle m'aider en me donnant soit les termes exactes soit un lien.

Merci à tous.
Patrick.

Par **dobaimmo**, le **19/06/2010** à **08:56**

Bonjour

Article 682 code civil

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.

Article 684

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.

Ce que vous avez vu est sans doute de la jurisprudence.

cordialement

Par **patrick25**, le **20/06/2010** à **03:34**

Merci pour votre aide.

En effet, j'ai retrouvé facilement les textes des art de 682 à 705.

Mais je n'ai pas réussi à retrouver celui qui mentionnait qu'une parcelle utilisant un chemin privatif qui lui est retiré parce que cette parcelle a pignon sur rue. Qu'elle ne peut pas être considérée comme enclavée, et doit assurée quel qu'en soit les frais, son désenclavement.

Soit une jurisprudence, soit qu'il existe un code de l'urbanisme belge différent du nôtre, car je suis parfois tombé sur des forums en Belgique ?

Cordialement.

Par **dobaimmo**, le **20/06/2010** à **09:03**

Bonjour

ce ne sont pas des textes ni en France ni en Belgique.

Il peut y avoir de la jurisprudence de ce genre effectivement mais avec un désenclavement postérieur à la création de la servitude notamment par création d'une route à l'arrière du terrain enclavé.

Ceci étant, si la servitude est contractuelle (notariée) elle ne peut pas sauter autrement que par la même voie.

Cordialement

Ou prescription extinctive.

Par **patrick25**, le **20/06/2010** à **23:03**

OK, merci.

En fait il s'agit de la parcelle voisine qui a une partie de terrain (environ 15 m) qui donne directement sur une voie publique, mais dont l'accès ne peut pas se faire en voiture, il y a juste qlqs escaliers pour rejoindre son entrée qui surplombe de 2,50 m.

Il pourrait très bien creuser de 6 m pour se faire un garage.

Mais le propriétaire a préféré monter une porte de garage à la place d'une ancienne porte

d'écurie qui donne directement sur notre terrain, et qui n'a d'autre possibilité pour sortir que de passer devant chez nous !

Il a vendu son bien en disant qu'il y avait un droit de passage, ce qui est totalement faux, pour preuve, rien n'est écrit sur le registre des hypothèques.

Seulement durant une dizaine d'années, ils ont utilisé l'accès sans que ma grand mère n'ose faire d'histoire... Elle est décédée depuis peu et nous voulons revendre, mais aucun acquéreur n'accepte qu'une voiture étrangère passe devant chez eux.

J'ai donc clôturé, mais la voisine vient de me mettre en Référé pour la fin du mois, sous prétexte qu'elle est enclavée et ne peut plus rentrer dans son garage...

Toujours ces foutus problèmes de voisinage.

Cordialement.