



Servitude pour l'accès à un terrain coupé en deux

Par **goutoug**, le 10/01/2016 à 10:22

Je suis propriétaire d'un terrain représentant la partie sud d'un plus grand terrain coupé en deux en 1985. La partie nord du terrain initial est occupé par une maison.

Avant le découpage du terrain, l'accès se faisait par un chemin communal, celui qui aujourd'hui donne toujours accès à la maison du terrain nord.

Le terrain sud est situé au bord d'une route classée à grande circulation (CD733). La DDE du département de charente maritime refuse la création d'un accès sur la route à grande circulation et il n'est prévu aucune servitude sur un terrain voisin pour accéder à ce terrain .

Pouvez vous m'indiquer les textes à faire valoir et les procédures à engager pour créer un accès à ce terrain. Soit auprès de la DDE, soit auprès de voisins pour obtenir une servitude de passage.

Merci pour votre aide.

Par **youris**, le 10/01/2016 à 10:58

bonjour,

si votre parcelle sud est enclavée suite à la division d'une autre parcelle non enclavée, le passage doit se faire par la parcelle nord issue de la division en application de l'article 684 du code civil qui indique:

" 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.".

salutations

Par **goutoug**, le 10/01/2016 à 12:34

Merci Youris, mais comment procéder? Faire une demande en recommandé au propriétaire de la partie nord?

J'ai un peu parlé avec lui, il faudra certainement une décision de justice. Vers quelle juridiction devrais-je me tourner?

Par **janus2fr**, le **10/01/2016** à **15:53**

Bonjour,

Comment se fait-il, puisque la division a eu lieu en 1985, que la situation ne soit pas réglée depuis ? Durant tout ce temps, comment s'est fait l'accès de votre terrain ?

Par **goutoug**, le **10/01/2016** à **19:42**

Bonjour janus2fr,

la division du terrain s'est faite à la suite d'une séparation difficile et n'a pas été utilisée depuis. Il n'est pas constructible, c'est un terrain de loisir.

Par **youris**, le **10/01/2016** à **20:27**

vous ne répondez pas à la question de janus2fr, comment accédez-vous à votre terrain ? une servitude de droit de passage s'établit par acte notarié.

si votre parcelle est enclavée, en cas de refus du propriétaire de la parcelle nord de vous accorder le droit de passage selon les articles 682 et 684 du code civil, vous devrez l'assigner devant le TGI (avocat obligatoire).

Par **goutoug**, le **11/01/2016** à **10:33**

Le terrain dispose d'une façade de 30m sur le CD733 mais il est séparé de la route par un fossé. Depuis 1985 le terrain n'a été accédé qu'à pied par cette route.