



Création d'un chemin chez les voisins pour des enclaver ma maison qui n'a qu'un accès piéton

Par **J&S**, le 20/11/2020 à 10:47

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison en flanc de coteau. Actuellement, il n'y a qu'un accès piéton par un escalier entre ma propriété et la voie publique, ce qui est très contraignant par exemple pour monter le bois de chauffage.

Techniquement, il est possible de créer un chemin d'accès véhicule entre ma propriété et la voie publique, mais cela impose la création d'un chemin (à mes frais) passant chez mon voisin. Je tente un accord amiable, mais si ce n'est pas le cas, puis-je lui imposer ce chemin en me basant sur l'article 682 du Code civil et sur la jurisprudence selon laquelle **la desserte complète du fonds impose**, dans les conditions actuelles de la vie, **le passage avec un véhicule** (Cass. Civ. 3ème 14 janvier 2016, pourvoi n°14-25089, Publié au bulletin).

Ce point est crucial nous envisageons en plus de créer un hangar sur mon terrain pour notre activité agricole.

Le service juridique de mon assurance m'indique que non car il n'y a pas de chemin existant il faut le créer), pourtant, à la lecture des textes il me semble que si.

bref, je souhaite avoir différents points de vue.

en vous remerciant.

Par **youris**, le 20/11/2020 à 13:33

bonjour,

l'article 682 que vous citez indique:

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.

vous ne pouvez donc pas imposer vous-même une servitude de droit de passage à votre voisin, si celui-ci n'est pas d'accord, il vous faudra saisir le juge.

votre voisin pourra exiger une indemnité pour cette servitude.

salutations

Par **beatles**, le **21/11/2020** à **12:42**

Bonjour,

L'arrêt correspond parfaitement à votre cas, vous accédez à votre propriété par un escalier escarpé ce qui ne correspond pas à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation permettant l'accès par un véhicule automobile... en plus d'une activité agricole.

Pour la jurisprudence, qui dit comment doit être lue la loi, vous avez une issue insuffisante pour accéder normalement à votre fonds !

[quote]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 ;[/quote]

De plus cet arrêt étant inscrit au bulletin a une valeur très importante car c'est un arrêt de principe, et si votre voisin ne veut pas d'un accord amiable le jugement ne pourra qu'être le même que pour le cas vous citez en exemple.

Je ne vois pas comment, au vu de cet arrêt de principe, une servitude légale ne serait pas imposée à son fonds.

Pour l'indemnité c'est le juge qui la fixera raisonnablement et non votre voisin, à moins d'un accord amiable avec une indemnité raisonnable à voir avec un conciliateur.

Cdt.