

A qui demander un droit de passage

Par **nayax**, le **10/04/2019** à **11:47**

Bonjour,

mes parents sont prêts à me céder une parcelle de leur terrain pour que je puisse y construire ma maison jusque là tout va bien, mais il se trouve que cette parcelle va se retrouver enclavée car il n'ont pas acquit le droit de passage sur le chemin qui passe devant lors de l'acquisition de leur terrain. Je me suis renseigné sur le propriétaire de ce chemin il apparait un usufruitier et deux nu propriétaire/indivision. Ma question est la suivante, à qui dois je demande le droit de passage et doit on le demander aussi aux voisins qu'ils l'ont acquits lors de l'achats de leurs parcelles.

Je vous remercie par avance de vos réponses.

Par **unehippie90**, le **10/04/2019** à **11:58**

Bonjour,

[quote]

Article 682 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968](#)

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

[/quote]

[quote]

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.

[/quote]

Lorsque le terrain est enclavé, la loi reconnaît au propriétaire du terrain un droit de passage sur la propriété voisine. Il n'est pas nécessaire d'avoir l'accord du voisin. On parle de servitude légale. En cas de conflit, vous pouvez tenter une conciliation auprès d'un conciliateur de justice ou saisir le TGI pour reconnaître votre droit.

Bonne journée

Par **nayax**, le **10/04/2019 à 12:55**

Bonjour,

merci pour votre réponse, mais j'ai eu la connaissance d'une loi (dite moi si j'ai raison) que l'on ne pouvait pas vendre, céder etc... un terrain si il n'y avait pas de servitude pour y accéder...

Par **youris**, le **10/04/2019 à 13:16**

bonjour,

l'article 684 du code civil 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."

je ne partage pas ce qu'indique le message d'une hippie90 qui écrit " la loi reconnaît au propriétaire du terrain un droit de passage sur la propriété voisine. Il n'est pas nécessaire d'avoir l'accord du voisin."

si le voisin n'est pas d'accord, il faudra en passer par la case tribunal sans oublier l'indemnisation.

dans le cas de nayax, c'est d'abord l'article 694 du code civil qui s'applique.

salutations

Par **janus2fr**, le **10/04/2019 à 13:22**

[quote]

Lorsque le terrain est enclavé, la loi reconnaît au propriétaire du terrain un droit de passage sur la propriété voisine. Il n'est pas nécessaire d'avoir l'accord du voisin.[/quote]

Bonjour,

Une telle affirmation est fausse ou du moins c'est un sacré raccourcis !

Comme l'indique Youris, il faut déjà voir ce qui a créé l'enclavement. Si c'est une division parcellaire, le désenclavement doit déjà se faire par la parcelle divisée.

Après, si le passage ne peut se faire que par une parcelle voisine, on ne fait pas n'importe quoi ! Un droit de passage doit être acté, son assiette clairement définie. Cela se fait, soit à l'amiable, soit judiciairement...

Par **nayax**, le **10/04/2019 à 13:40**

Merci pour vos réponses, mais je vous réitère ma question en prenant en compte les informations citées dans mon premier poste, à qui dois je demander le droit de passage?

Par **youris**, le **10/04/2019 à 19:29**

un droit de passage est une servitude (notariée) entre 2 fonds (terrains) , le fonds dominant qui bénéficie de la servitude et le fonds servant qui doit la servitude qui est pour un passage le terrain sur lequel se fera le passage.

la servitudes est actée entre le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant.

vous devrez demander à vos parents l'établissement d'une servitude de droit de passage entre vos 2 parcelles.