



Droit de passage : l'article 684 du code civil est-il impératif ?

Par **jojoxiii**, le **20/01/2011** à **10:02**

Bonjour,

Lorsque l'enclavement résulte de la division d'une plus grande parcelle, l'article 684 indique qu'il faut exercer, en principe, le droit de passage sur l'autre partie de la grande parcelle. L'article 684 du code civil est-elle une loi impérative ou d'ordre public ? Autrement dit, l'acheteur qui a renoncé contractuellement et expressement au bénéfice de cet article 684 peut-il néanmoins se prévaloir de celui-ci par la voie judiciaire ?

Par **amajuris**, le **20/01/2011** à **14:01**

bjr,

voici d'abord ce que dit l'article 684:

Article 684

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

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.

l'article 684 fait référence à une parcelle enclavée suite à division, si l'acquéreur a renoncé au bénéfice de cet article comment peut-il accéder à son terrain enclavé ?

Commentaire: en conséquence le propriétaire du fonds issu de la division, sur lequel le passage est réclamé ne saurait invoquer pour refuser au propriétaire du fonds enclavé l'existence d'une servitude légale, une renonciation de leur auteur commun au bénéfice de cette servitude.

en conclusion je pense que l'article 684 s'applique même si l'acheteur a renoncé à s'en prévaloir.
cdt

Par **jojoxiii**, le **22/01/2011** à **10:37**

Bonjour

Et merci d'avoir éclairer ma lanterne.

J'ai proposé à l'acheteur de négocier.

Il a répondu : " N"gociation ou pas, j'ai décidé d'engager une procédure de référé devant le TGI au titre de l'urgence et de l'évidence"

Cela veut dire quoi, en clair ?

Par **amajuris**, le **22/01/2011** à **11:11**

bjr,

la procédure de référé est une procédure contradictoire qui permet d'obtenir du juge de référé une décision rapide qui ne se heurte à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

le juge de référé est le juge de l'urgence et de l'évidence, mais il ne juge pas le fonds du litige. dans votre affaire il se peut très bien que le juge de référé saisi juge qu'il n'y a aucune urgence ni aucune évidence et que le litige doit présenté devant le juge du fonds.

cdt

Par **jojoxiii**, le **22/01/2011** à **12:12**

Bonjour Amatjuris,

merci pour ces précieux renseignements