Image not found or type unknown

Cas particulier de servitude de passage

Par **Paraklius**, le **13/10/2013** à **14:49**

Tout d'abord bonjour à tous [smile3],

J'ai plusieurs questions concernant un cas particulier de servitude de passage :

Nous avons acquis récemment 2 parcelles de terrain en montagne (parcelles 400 et 401 bleues sur le plan joint).

http://img855.imageshack.us/img855/8559/5tvu.jpg

Le prolétaire de la parcelle 14 (rouge) voisine, souhaite nous demander un droit de passage pour accéder à sa parcelle 17 (rouge).

La parcelle 17 est un verger sur un terrain pentu.

Actuellement, son propriétaire utilise pour y accéder un chemin à pied et passe par la parcelle 16 (jaune). L'accès aux parcelles 16 (jaune), 17 (rouge), 19 (vert) est impossible à véhicule en raison de la topographie (surélévation de ces parcelles de 10 à 20 m par rapport au niveau de la rue à travers la parcelle 386 en orange appartenant à la commune).

La parcelle 17 est-elle enclavée malgré
- le passage à pied à travers la parcelle 16 (connu depuis longtemps) ?
- L'utilisation du terrain à des fins de vergers uniquement (pour le moment) ?

Si oui et si la propriétaire à le droit de demander une servitude de passage pour un véhicule, ce passage doit-il se faire obligatoirement sur mon terrain ?

Il y a en effet 4 possibilités (cf. plan joint) :

Tracé A : le plus court, passant par une parcelle de la commune mais au dénivelé important (20 m sur une longueur de 32 m).
Tracé B : Le tracé actuel le plus court entre les deux parcelles de la même propriétaire, utilisé à pied, mais nécessitant des travaux d'aménagement pour accès en véhicule.
Tracé C : Passant par une parcelle autre mais au dénivelé important (25 m sur une longueur de 42 m).
Tracé D : Passant par mes parcelles, le plus long, mais dont les aménagements seraient moindres. En revanche cela reviendrait à couper le terrain presqu'en deux.

Mon inquiétude est de voir mon terrain traversé de part et d'autre par un chemin où circulerait des véhicules, voir des engins de chantier si la parcelle 17 (rouge) devenait constructible. Par ailleurs les propriétaires des parcelles suivantes pourraient eux-aussi demander un droit de passage. Le chemin donnant accès à mon terrain a été réalisé par son ancien propriétaire dans les années 70, auparavant, le terrain était lui aussi non accessible depuis la route.

Je vous remercie par avance de votre aide.

Par **trichat**, le **13/10/2013** à **16:44**

Bonjour,

Sans entrer dans le détail du droit au désenclavement prévu par l'article 682 du code civil, l'article 683 du même code précise que le désenclavement doit se faire par le chemin le plus court du terrain enclavé à la voie publique.

Cela doit rester votre principale préoccupation en tant que propriétaire. S'il existe un chemin plus court pour permettre le désenclavement passant par d'autres fonds que le vôtre, vous pouvez refuser d'accorder cette servitude de passage, qui dans votre cas particulier dénaturerait votre propre fonds puisqu'il serait partagé en deux parties, ce qui pourrait lui retirer une partie de son intérêt et de sa valeur. En effet, à la lecture de votre post, le trajet D qui passerait par votre terrain n'est pas le plus court.
Le coût des aménagements pour permettre le désenclavement reste à la charge du bénéficiaire et ne vous concerne pas, même s'il devait être supérieur à celui passant par votre terrain.

Ci-dessous, articles 682 et 683 du code civil:

Article 682 (legifrancee)
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:

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 683 (legifrance)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

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

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Cordialement.

Par **moisse**, le **13/10/2013** à **16:53**

Bonjour,
Selon ma lecture il n'y a pas d'enclavement, puisque le fond en question est joint actuellement par une parcelle appartenant au même propriétaire. Son insuffisance actuelle serait neutralisée par des travaux d'aménagement.

Par **Paraklius**, le **14/10/2013** à **19:03**

Merci pour votre aide. En effet le trajet le plus court ne passe pas par mon terrain, mais souffre d'un fort dénivelé.

Je pense que ma voisine me demande cela car utiliser le chemin que nous avons construit lui semble "plus pratique"...

Concernant l'enclavement, les deux parcelles ne se touchent pas réellement elles sont distantes de 4 m ...

Cordialement,

Par **Lag0**, le **14/10/2013** à **19:08**

[citation]Selon ma lecture il n'y a pas d'enclavement, puisque le fond en question est joint actuellement par une parcelle appartenant au même propriétaire.[/citation]
Il me semble que cette personne est propriétaire des parcelles 14 et 17. Ces parcelles ne se touchent pas. Il y a donc bien enclavement de la 17.

Par **moisse**, le **14/10/2013** à **19:10**

Bonjour,
Selon votre exposé il n'y a pas enclavement, et donc toute servitude ne peut qu'être négociée et actée à votre bonne volonté.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Paraklius**, le **14/10/2013** à **19:37**

En effet, la parcelle 16 sépare bien de quelques mètres les deux parcelles de la même propriétaire 14 et 17.

Mais cette séparation est de 4 m, comparé à la distance depuis la voie publique qui est de 32 m au plus court...

Par **moisse**, le **14/10/2013** à **19:48**

Je n'ai pas pu accéder au plan indiqué, mais j'ai lu que le demandeur peut accéder par un chemin piétonnier à sa parcelle, et qu'avec des travaux sur ses parcelles, il pourrait aussi y accéder en véhicule.
Dans de telles conditions, un usage plus facile ou plus commode, plus court plus rapide par chez le voisin, peut-être, mais par obligation non.

Par **Paraklius**, le **14/10/2013** à **19:54**

Il a effectivement un chemin piétonnier, mais il doit tout de même traverser 4 m d'une parcelle appartenant à un autre propriétaire...

C'est cela qui rend ce cas un peu particulier... :

-4 m d'un terrain appartenant à un propriétaire tierce séparent les deux parcelles de ma voisine.
-La voie publique est elle à 32 m de la parcelle dite "enclavée"...

En tout logique, elle devrait passer par ces 4 petits mètres (demande de droit de passage à cet autre propriétaire)plutôt que depuis la route... Mais ce cas de figure n'est pas explicite dans l'article 682 du code civil...

Par **alterego**, le **14/10/2013** à **20:39**

Bonjour,

Moisse, faites un copier-coller du lien sur une page word, touche entrée du clavier pour l'activer, puis Ctrl + clic pour suivre le lien.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **alterego**, le **14/10/2013** à **21:38**

Bonjour,

Pourquoi pas le tracé B ?

Le fonds 14, **non enclavé**, et le fonds 17 appartiennent à un seul même propriétaire. Un passage sur le fonds 16 permet déjà d'accéder à la parcelle 17.

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. C'est le cas, les fonds 14 et 17 ne sont séparés que par un trajet court et peu dommageable au fonds 16.

Le droit de passage doit être demandé au propriétaire du fonds 16.

La construction d'un chemin d'accès adapté au passage d'un véhicule, le propriétaire des fonds 14 et 17 devra participer à sa construction.

Il serait peut-être intéressant de savoir si l'enclave ne résulte pas de la division d'un fonds.

Cordialement

Par **moisse**, le **15/10/2013** à **07:32**

Merci Alterego, mais je ne mets pas de gants de boxe pour tripoter mon clavier.
J'ai entré l'adresse directement dans mon explorateur mais ne parvient pas à ouvrir l'image, bien que je puisse accéder au site en modifiant le lien.
Peut-être un filtrage de ma bécane ou de mon anti-virus.
Ceci dit l'avais cru comprendre que le demandeur possédait 2 parcelles mitoyennes, mais il n'en est rien avec une séparation de 4 m de large entre les fonds.
Cela rend mon raisonnement bancal.

Par **Lag0**, le **15/10/2013** à **13:07**

Je recopie l'image ici :

Par **trichat**, le **15/10/2013** à **14:06**

Bonjour,

Tout d'abord un grand merci à Lag0 qui nous permet de bien visualiser la topographie des

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

différents fonds.

Mon avis: la parcelle 17 , malgré un chemin "piétonnier" est enclavé au sens de l'article 682 du code civil, car son exploitation agricole (verger) est quasi-impossible puisqu'il n'y a pas de voie d'accès pour le matériel agricole.

Mais en application de l'article 683 du même code, le trajet le plus court doit être retenu pour permettre un accès à la voie publique: or le schéma ci-dessus montre très clairement qu'il s'agit du trajet A passant par les parcelles 19 et 386.

Je pense que vous pouvez refuser le passage par vos parcelles 400 et 401 (parcelle qui serait effectivement coupée en deux).

De toute façon, en cas de refus, s'il persiste à vouloir passer sur vos parcelles, il devra engager une action devant le TGI, et vous, avec un bon avocat, pourrez maintenir votre position (article 683).

Cordialement.

Par **moisse**, le **15/10/2013** à **17:00**

Merci pour l'image.
Rien à ajouter pour le reste, plutôt en accord avec l'analyse de Trichat.

Par **amajuris**, le **16/10/2013** à **11:28**

bjr,
au vu des dispositions des parcelles, il serait intéressant de rechercher si dans le passé certaines parcelles n'ont pas appartenu au même propriétaire
ce qui permettrait à l'article 684 de s'appliquer.
cdt

Par **Lag0**, le **16/10/2013** à **12:03**

[citation]Mais en application de l'article 683 du même code, le trajet le plus court doit être retenu pour permettre un accès à la voie publique: or le schéma ci-dessus montre très clairement qu'il s'agit du trajet A passant par les parcelles 19 et 386. [/citation]
Attention tout de même à ce problème de dénivellation cité plus haut. Un juge pourrait juger le chemin le plus court inapte à cause de ce problème et imposer un trajet plus long s'il est plus aisé à mettre en oeuvre.

Par **alterego**, le **16/10/2013** à **13:18**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Si ***"le passage doit régulièrement être pris du côté du trajet le plus court du fonds enclavé à la voie publique"***, cette règle reçoit exception d'une part lorsque ce trajet n'offre point un passage suffisant pour assurer la desserte complète du fonds enclavé, d'autre part lorsqu'un trajet plus long et moins dommageable pour le fonds sur lequel il peut s'établir, ce fonds n'étant pas nécessairement celui qui présente le trajet le plus court.

Le moins dommageable serait le trajet voie publique -->14 --> 16 --> 17, le premier fonds et le troisième ayant le même propriétaire.

Si le trajet A est une option, celle-ci serait plus dommageable aux fonds servants. Dommageable à la commune (386) si elle venait à accepter et au 19.

Option B, dommageable sur quelques mètres à 16*, 14 ne va tout de même pas se plaindre de devoir passer chez lui pour se rendre chez lui.

Il s'agit d'un verger (terrain agricole, non constructible). Le fait que le chemin existant entre 14 et 17 ne permette pas l'accès des voitures ne devrait pas caractériser un état d'enclave de ce dernier et ne pourrait pas fonder la création d'une "autre servitude de passage" que celle qui existe déjà à son profit.

Le beurre et l'argent du beurre pour "14-17" et les contraintes pour d'autres ?

La demande de 14 pour 17 (lui-même) ne semble pas relever d'une nécessité (comment a-t-il fait jusque là ?) mais plutôt être la recherche d'une simple commodité afin de ne pas être dérangé sur sa 14.

Cordialement

* Sur le fonds 16, le chemin pédestre est-il une servitude réelle ou bien un simple acte de tolérance de de son propriétaire à "14-17" ?

Par **alterego**, le **17/10/2013** à **18:27**

Bonjour,

Le problème posé par le relief pourrait être résolu par l'installation, au dessus du chemin piétonier existant (parcelle 16), d'un câble aérien supportant une nacelle*.

Ne s'agit-il pas pour "14" de transporter ses récoltes, voire du petit matériel, qu'il pourrait ainsi charger tout à son aise chez lui ("17") et transporter là où bon lui semble ?

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

* Le mode de réalisation d'un passage étant très variable, celui-ci en est un.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés