



Terrain desservie uniquement par une servitude conventionnelle de type brouette ou piéton

Par **Lgc**, le **01/12/2022** à **19:05**

Mon voisin dispose d'un terrain seulement desservie par une servitude conventionnelle de type brouette ou piéton sur ma propriété.

Depuis peu, toute la zone a été classée en zone constructible.

Peut - il obtenir un permis de construire avec ce seul accès ?

Si oui, peut-il m'imposer un accès véhicule ? Voir une servitude de tréfonds pour passer ses réseaux ?

Suis-je en droit de lui refuser une modification de l'assiette de cette servitude conventionnelle existante tout comme lui interdire le passage des réseaux ?

Dans l'attente de votre réponse, cordialement

Par **amajuris**, le **02/12/2022** à **08:59**

bonjour,

votre voisin ne peut pas exiger plus que ce qu'indique le titre de servitude.

l'obtention d'un permis de construire signifie simplement que le projet respecte les règles d'urbanisme mais ne concern pas le droit des tiers (voisins).

L'article R 111-5 du code de l'urbanisme indique :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

salutations

Par **nihilscio**, le **02/12/2022 à 10:59**

Bonjour,

Si ce terrain est enclavé, il y a droit à un passage suffisant pour une desserte complète. Votre voisin peut alors exiger plus que ce qu'indique le titre de servitude conventionnelle parce qu'il a droit à la servitude légale de l'article 682 du code civil. Cela implique passage de véhicules et raccordement aux réseaux publics. L'aggravation de la servitude en résultant donne droit à une indemnité.

Par **Lgc**, le **02/12/2022 à 11:59**

Merci de vos réponses.

NIHILSCIO, je ne comprends pas pourquoi vous dites "si le terrain est enclavé". Ce terrain bénéficie d'une servitude de passage piéton (son terrain étant un jardin depuis son origine). De plus quand vous dites que mon voisin peut exiger plus ..." parce qu'il a la servitude légale : je suppose qu'il doit saisir le juge qui devra statuer. Le juge peut il aussi décider un autre tracé pour desservir son terrain sachant que cette servitude conventionnelle a été créée lors d'une donation entre plusieurs héritiers ?

L'indemnité éventuelle pour aggravement de la servitude est calculée suivant quels critères ?

Par **nihilscio**, le **02/12/2022 à 12:28**

Le terrain est-il enclavé ou non ? C'est la question fondamentale. Un terrain est enclavé lorsque pour y accéder on doit traverser la propriété d'autrui.

Si oui => article 682 du code civil, servitude légale :

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.

S'il y a plusieurs possibilités d'accès à la voie publique, le juge ordonnera la solution la plus simple et la moins contraignante.

L'indemnité se calcule sur plusieurs critères, principalement la gêne occasionnée et la valeur du terrain.

Si toutefois la situation d'enclave résulte d'une division, s'appliquent les dispositions de l'article 684.

Si le terrain n'est pas enclavé, on s'en tient aux termes de la servitude conventionnelle.

Par **Lgc**, le **02/12/2022 à 13:11**

Le terrain n'a pas d'accès direct sur la voie publique. Une servitude conventionnelle de type brouette ou piéton a donc été créée à l'origine pour permettre son accès.

Mon voisin ne peut pas de son propre chef en modifier l'assiette pour passer avec des véhicules ?

Au PLU, il est précisé que l'accès doit permettre l'accès par les services de secours: quelles en sont les caractéristiques ?

Par **amajuris**, le **02/12/2022 à 13:30**

saisi par le fonds bénéficiaire de la servitude en application de l'article 682 du code civil, le juge peut décider d'un autre tracé pour cette servitude de passage.

en application du PLU et de l'article du code de l'urbanisme déjà cité, le maire pourrait refuser le permis de construire.

Par **nihilscio**, le **02/12/2022 à 15:00**

Le propriétaire du fonds dominant doit procéder en deux temps, d'abord désenclaver son terrain, ensuite demander un permis de construire.

Par **Henriri**, le **02/12/2022 à 16:13**

Hello !

J'ai la même analyse que Nihilscio. La servitude conventionnelle de brouette-piéton dont bénéficie le voisin (historique de jardin) ne le prive pas de son droit d'engager une procédure pour obtenir un droit de passage "véhicules" acté au bénéfice de sa parcelle (devenue

constructible). Ce droit lui sera accordé avec détermination d'une assiette de passage "véhicule" ici ou là...

Alors il pourra demander un permis de construire sur sa parcelle, qui lui sera accordé si son projet de construction respecte le PLU...

A+

Par **Lgc**, le **02/12/2022 à 20:02**

Merci à tous de vos réponses et de votre rapidité à m'apporter un éclairage sur ma situation. Je dois donc m'attendre à une modification par la justice de la servitude actuelle ou la création d'une nouvelle (par d'autres propriétés) pour que mon voisin puisse accéder en voiture à son terrain. Et dans un deuxième temps, son dépôt ou autorisation de construire.

Par contre, la servitude nouvelle doit elle préciser le type d'accès (véhicule) et également de tréfonds ?

Merci

Par **Henriri**, le **03/12/2022 à 10:06**

Hello !

LGC, la justice ne va pas "modifier" l'actuelle servitude conventionnelle, elle va accorder une servitude de passage originale si j'ose dire. Pour une parcelle enclavée et constructible une demande de servitude de tréfonds sera tout aussi légitime... La réalité de tout ça va dépendre de la géographie des parcelles concernées / domaine public et réseaux actuels.

A+

Par **talcoat**, le **04/12/2022 à 18:20**

Bonjour,

Effectivement, la jurisprudence est claire en la matière comme le rappelle notamment la Cour de cassation en indiquant que « *l'accès par un véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation* ».

Cette extension doit toutefois être justifiée par la nécessité et non par simple commodité. Et elle donne lieu à une indemnité au titre de l'aggravation de la servitude de passage.

Par **talcoat**, le **04/12/2022 à 18:36**

Bonjour,

Concernant l'indemnisation, l'indemnité versée doit être fixée en considération, non pas de la valeur vénale du terrain correspondant à l'assiette de passage, mais du seul préjudice occasionné par le passage.

Par **Lgc**, le **04/12/2022** à **21:21**

Qu'entendez vous, TALCOAT, par "cette extension doit être justifiée par la nécessité et non par simple commodité" ?

Par **talcoat**, le **05/12/2022** à **08:48**

Nécessité = enclavement

simple commodité = par pur choix lorsqu'il existe une autre issue

Par **Henriri**, le **05/12/2022** à **09:31**

Hello !

On résume : un voisin de LGC est propriétaire d'une parcelle constructible enclavée. Il suffit qu'il engage une action devant la justice pour que cet enclavement soit reconnu et qu'il obtienne un droit de passage acté (véhicule, tréfonds...) dont l'assiette sera proposée par un géomètre-expert dans le respect de la réglementation et selon la géographie des parcelles séparant cette parcelle enclavée de l'espace publique.

Si cette assiette est accordée via la parcelle de LGC alors celui-ci ne pourra "qu'accepter" l'aménagement de ce passage pour véhicule aux frais du fond dominant.

A+