



Terrain enclavé et droit de passage

Par **58didier**, le **02/04/2018** à **15:28**

Bonjour,

Nous désirons vendre une parcelle de notre terrain et de ce fait il sera enclavé et nous pensons que c'est l'article 684 qui s'applique.. Nous avons demandé un droit de passage aux voisins car sur leur chemin privé car les réseaux existent. Ce serait le chemin le plus court et le moins dommageable techniquement. Un des voisins s'y oppose. Nous avons la possibilité de faire un droit d'accès de l'autre côté de la maison mais techniquement cela implique : l'abattage de nos arbres fruitiers, la haie, passage de 5 m obligatoire ce qui implique que cela rasera la propriété de l'autre voisin directement sur sa terrasse et son jardin, et le bout du terrain appartient à la mairie (fossé). Il faudra supporter les travaux de voirie. Cela coûtera minimum la moitié de la valeur du terrain et occasionnera un désagrément non négligeable pour le voisin et nous. Cela fera perdre de la valeur à sa maison et la nôtre. Y a t-il un moyen de faire appliquer plutôt l'article 682 ou autre ? Merci pour votre réponse.

Par **Visiteur**, le **02/04/2018** à **15:50**

Bonjour,

En principe le droit de passage est due pour une propriété enclavée, mais lorsque l'enclavement est volontaire (684cc) car le propriétaire a créé artificiellement lui-même son enclavement il doit régler le problème du passage.

Par **goofyto8**, le **03/04/2018** à **15:18**

bjr,

[citation]Nous désirons **vendre une parcelle** de notre terrain **et de ce fait** il sera
[s]enclavé[/s]

.. Nous avons demandé un droit de passage aux voisins Ce serait le chemin le plus court
....Un des voisins s'y oppose.[/citation]

A l'heure actuelle, avec l'augmentation du prix du foncier, et la suppression du COS dans les PLUs, il existe un grand nombre de propriétaires , comme vous-même, qui envisagent la solution de se séparer d'une partie de leur parcelle de terrain constructible, pour la revendre à un tiers.

Lorsque la façade sur rue est insuffisante, le souci vient forcément de devoir mettre en vente un terrain qui n'a plus d'accès à la rue.

C'est bien entendu au propriétaire qui effectue la division, aidé par son géomètre, de prendre toute mesure, [s]sur son propre bien[/s], pour désenclaver la partie de terrain à vendre.

[citation] et nous pensons que c'est l'article 684 qui s'applique[/citation]

Ce serait trop facile de compter sur une hypothétique loi, pour faire supporter cette contrainte à un voisin ! [smile4]

[citation]Il faudra supporter les travaux de voirie. Cela coûtera minimum la moitié de la valeur du terrain [/citation]

C'est votre seule solution.Sinon, renoncez.

Par **Lag0**, le **03/04/2018 à 16:45**

Bonjour,

[citation]Ce serait trop facile de compter sur une hypothétique loi, pour faire supporter cette contrainte à un voisin ![/citation]

Et pourtant, 684cc prévoit bien cette possibilité.

[citation]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.[/citation]

S'il n'est pas possible de créer un droit de passage sur le terrain divisé, le 682cc reste applicable.

[citation]Article 682

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

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

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.

[/citation]

En revanche, de nos jours, la division de parcelle est souvent conditionnée par l'administration à la possibilité de créer un accès sur le terrain divisé, c'est le cas par chez moi où je viens de réaliser une telle opération.

Par **58didier**, le **03/04/2018 à 16:48**

Bonjour

merci pour ces dernières réponses, il y en a qui réfléchissent... Nous créerons peut-être un chemin sur notre terrain. A voir.

Par **goofyto8**, le **03/04/2018 à 17:40**

[citation]En revanche, de nos jours, la division de parcelle est souvent conditionnée par l'administration à la possibilité de créer un accès sur le terrain divisé[/citation]

En revanche, de nos jours, la division de parcelle est **toujours** conditionnée par l'administration à la possibilité de créer un accès sur le terrain divisé.

Par **Lag0**, le **04/04/2018 à 07:31**

Toujours, je ne sais pas, bien malin celui qui connaît toutes les décisions prises sur le territoire...

Par **goofyto8**, le **04/04/2018 à 13:19**

bonjour,

[citation]Toujours, je ne sais pas, bien malin celui qui connaît toutes les décisions prises sur le territoire...

[/citation]

A partir du moment où c'est inscrit dans le Code de l'urbanisme, non seulement c'est applicable partout mais de plus ça rend inopérant la partie de l'article du Code Civil, pour celui qui chercherait à créer une servitude puis à la faire supporter par son voisin qui n'en est nullement responsable.

Par **Lag0**, le **04/04/2018** à **13:36**

[citation]A partir du moment où c'est inscrit dans le Code de l'urbanisme[/citation]
Pouvez-vous, svp, préciser l'article (ou les articles) du code de l'urbanisme qui interdit la division parcellaire lorsqu'il n'y a pas assez de place pour créer une servitude de passage sur le fond divisé ?

Par **goofyto8**, le **04/04/2018** à **14:14**

bonjour,

[citation]En revanche, de nos jours, la division de parcelle est souvent conditionnée par l'administration à la possibilité de créer un accès sur le terrain divisé[/citation]

l'administration ne fait que mettre en application cette partie du code de l'urbanisme (R 111-5) qui impose un accès sinon elle ne le ferait pas.

Par **Lag0**, le **04/04/2018** à **15:58**

[citation]Article R111-5

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le projet [fluo]peut être refusé[/fluo] 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.

[/citation]

Cet article donne la possibilité de refuser, il n'interdit pas...

Par **goofyto8**, le **04/04/2018** à **17:06**

bonsoir,

[citation]Cet article donne la possibilité de refuser, il n'interdit pas...
[/citation]

Vous ne répondez pas, cependant, à ce que dit pragma sur l'enclavement volontaire. A savoir, si, comme vous le dites, l'administration pourrait oublier d'interdire une division créant un enclavement volontaire, l'enclavé (volontaire) peut contraindre le voisin à une servitude de passage sans que celui-ci puisse s'y opposer.

Par **58didier**, le **05/04/2018** à **07:02**

C'est simple : nous avons acheté il y a quelques années une maison avec 1200m2 derrière. Il n'y a pas de chemin d'accès pour la parcelle derrière donc enclavé. A côté le propriétaire a vendu ses 5000 m2 avec chemin privé. Maintenant il y a 3 maisons. Les voisins ont notifié leur refus légitime d'utiliser leur chemin pour ne pas avoir d'autres voitures et de la promiscuité. Donc nous avons décidé de créer un chemin d'accès juste à côté de leur chemin privé pour bénéficier des réseaux existants ;si après étude du sol c'est négatif ou il y a un refus de la mairie à la déclaration de travaux, quel article de droit immobilier s'applique ?