



## Terrain sans droit de passage mais pas enclavé au sens propre

Par **adg**, le **25/06/2013** à **09:06**

Bonjour,

Nous avons commencé les démarches pour acheter un terrain qui a un chemin d'accès sur la voie publique, cependant par décision du conseil général l'entrée et la sortie du terrain ne peut se faire par cet endroit qu'il juge trop dangereux.

De l'autre côté de notre terrain il y a une petite impasse mais 3 propriétaires sur 4 ont refusé le droit de passage. Le permis de construire a été accepté avec un accès à cette impasse.

Comment peut-on faire avec un terrain constructible sur lequel finalement on n'a pas le droit de construire puisqu'on ne peut passer par aucun des accès, alors que le pc est accepté. Peut-on considérer que le terrain est enclavé?

Merci beaucoup pour vos réponses

Audrey

Par **trichat**, le **25/06/2013** à **09:51**

Bonjour,

Le conseil général vous a-t-il notifié de façon formelle l'interdiction d'accéder à la route départementale par le chemin d'accès à votre terrain?

Est-il envisageable de procéder à des aménagements (à votre charge) de cet accès?

Si aucune solution n'est possible par ce chemin, et devant le refus de l'un des propriétaires autorisant l'accès à votre terrain par l'impasse (cette impasse est-elle privée?), vous devrez saisir le juge pour faire valoir le droit au désenclavement de votre terrain, tel que le prévoit l'article 682 du code civil:

Article 682 (legifrance)

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.

Je vous joins un lien vers le site officiel "vosdroits.service public" explicitant les démarches à entreprendre:

<http://vosdroits.service-public.fr/F2040.xhtml>

Cordialement.

Par **adg**, le **25/06/2013 à 09:58**

Bonjour, merci pour votre réponse rapide.

Nous sommes allés à la mairie de la commune qui nous a confirmé l'interdiction donné par le conseil général. Aucun travaux ne peut être fait étant donné qu'il considère que c'est le virage qui est dangereux et donc il n'y a pas de visibilité pour sortir du terrain.

L'impasse est privée en effet. ils sont 4 propriétaires et une 5ème personnes à une servitude de passage.

Et encore merci pour ces précisions.

Cordialement

Par **amajuris**, le **25/06/2013 à 10:04**

bjr,

dans ses conditions, il vaut mieux que vous trouviez u autre terrain car construire sur un terrain dont l'accès se fait par un droit de passage est source de conflits.

cdt

Par **alterego**, le **25/06/2013 à 10:37**

Bonjour,

1. Vous n'êtes pas encore propriétaire du terrain.
2. Le terrain n'est pas enclavé puisqu'il a un accès direct à la voie publique.
3. Le Conseil Général décide de l'enclaver jugeant l'accès dangereux (avis classique et récurrent du roitelet), c'est à lui qu'il appartient de sécuriser l'accès de votre terrain à la voie publique quitte à réaliser les quelques aménagements nécessaires.

La servitude de passage exclut toute convenance personnelle ou seule commodité pour son propriétaire. Réfléchissez bien avant.

Cordialement

Par **adg**, le **25/06/2013 à 10:51**

le problème est que l'on ne peut pas faire de travaux car il s'agit d'un virage, on pourra faire tous les aménagements que l'on veut ça ne modifiera pas la trajectoire de la route, par contre je ne sais pas si ça se fait mais on pourrait éventuellement voir avec la mairie pour sortir que d'un coté et aller faire demi tour plus loin et de cette façon ne pas couper la route, ce qui est dangereux. L'interdiction d'utiliser le seul accès au terrain est notifié que le certificat d'urbanisme.

Par **Lag0**, le **25/06/2013 à 10:58**

[citation]par contre je ne sais pas si ça se fait mais on pourrait éventuellement voir avec la mairie pour sortir que d'un coté et aller faire demi tour plus loin et de cette façon ne pas couper la route[/citation]  
Ce qui ne nécessite qu'un peu de peinture blanche pour tracer une belle ligne continue au milieu de la route. Ligne qui existe peut-être déjà d'ailleurs...

Par **alterego**, le **25/06/2013 à 11:38**

***voir avec la mairie pour sortir que d'un coté et aller faire demi tour plus loin et de cette façon ne pas couper la route***

Dans une situation similaire, refusant le droit de passage à un voisin qui se l'était "**autorisé d'autorité**", j'avais suggéré cette solution qui l'oblige, selon la direction qu'il a à prendre, à un détour de 100m sur une départementale et qui a été acceptée bon grè mal grè.