



## Servitude sur bien enclavé ?

-----  
Par carococo73

Bonjour,

Avec mon compagnon nous nous apprêtons à acheter un bien immobilier. Cependant nous avons découvert que la maison est enclavée. Le chemin communal figurant sur le cadastre n'est plus accessible depuis 30 ans au moins et l'accès s'est donc toujours fait via un chemin de terre passant sur une parcelle agricole voisine. Nous avons rencontré le propriétaire de la parcelle qui nous assure qu'il nous laissera le passage. Notre notaire, quant à elle, nous conseille de faire reconnaître une servitude.

J'ai trouvé ceci sur [service-public.fr](http://service-public.fr) : "Le droit de passage est automatique lorsqu'une propriété est enclavée. Cela peut être le cas par exemple si vous êtes obligé de passer par le terrain de votre voisin pour accéder à votre maison qui n'est pas desservie par la voie publique."

Concrètement donc, quels sont nos droits ? Devrions-nous faire reconnaître cette servitude ? Avons-nous un risque quelconque, bien que minime dans notre cas, de se faire retirer l'accès à notre propriété un jour ?

Je vous remercie par avance de votre réponse

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Concrètement donc, quels sont nos droits ?

Pour le moment, grâce à l'aimable autorisation du voisin vous savez que vous pourrez passer sur le terrain... sans garantie aucune pour l'avenir.

Notre notaire, quant à elle, nous conseille de faire reconnaître une servitude.  
Elle a mille fois raison.

Avons-nous un risque quelconque, bien que minime dans notre cas, de se faire retirer l'accès à notre propriété un jour ? Pas si minime que cela : le voisin pourrait en avoir assez que des gens passent chez lui, il pourrait avoir envie de faire des travaux, déceder, vendre, louer...

Le propriétaire d'un terrain enclavé peut en effet exiger une servitude de passage légal. Si jamais un voisin est d'accord, l'assiette de la servitude peut être définie de manière conventionnelle.

Sinon, ce sera une procédure judiciaire, afin que le juge décide de l'emplacement de la servitude et de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant. Si des travaux sont à réaliser pour aménager la servitude (ce n'est pas dit qu'elle serait située là où se trouve l'accès actuel), ce serait à vos frais. Et bien sûr tant que la servitude ne serait pas établie, vous n'auriez aucun moyen d'imposer au voisin de vous laisser passer par chez lui.

Exigez du vendeur qu'il régularise la situation, sauf si le prix du bien prend en compte qu'il s'agit d'une enclave sans accès garanti. Le vendeur préfère peut-être vendre moins cher et laisser à l'acheteur le soin de se débrouiller.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Et bien sûr, la servitude n'est pas sur le terrain enclavé, comme dit dans le titre. La servitude est sur le terrain qui doit vous laisser un passage.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre notaire doit vous expliquer les conditions à remplir pour vous assurer de ce droit de passage.

Il est recommandé d'en faire une condition suspensive à inclure dans le compromis.

Ainsi si jamais la servitude ne pouvait se concrétiser par un acte officiel, vous pourriez vous désister sans plus de formalité.