



## Droit de passage - parcelle enclavée

-----  
Par Paolo90

Bonjour,

Je souhaite faire l'acquisition de deux parcelles vendues ensemble. Une parcelle A qui est un terrain vierge, séparée de la route par un muret et une parcelle B sur laquelle une maison est construite mais qui n'a pas d'accès direct à la route. Ces deux parcelles sont jointives via une bande de moins de 2m de large.

Un chemin privé longe ces deux parcelles et permet de desservir une autre maison.

Un arrangement avait eu lieu par le passé pour que ce chemin puisse desservir la maison de la parcelle B. Malheureusement aucun n'acte notarié n'avait été rédigé et désormais le voisin ne souhaite plus donner de droit de passage.

Une voiture ne pouvant accéder à la parcelle B via le passage, trop étroit, qui la relie à la parcelle A, il souhaite que je réalise un parking sur la parcelle A et que l'accès à la maison se finisse à pied. Ceci fait perdre toute valeur à la parcelle A et fait aussi perdre de la valeur à la maison. Sans compter la somme à dépenser pour la réalisation du parking.

J'ai pu lire sur internet que «l'accès en véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation».

Dans ce cas est-ce que la maison sur la parcelle B est considérée comme enclavée ? Et puis-je réclamer un droit de passage automatique via le chemin déjà existant ?

Voici un schéma pour illustrer mon propos :

[url=https://zupimages.net/up/24/44/1sjt.png]https://zupimages.net/up/24/44/1sjt.png[/url]

Je vous remercie par avance.

Bon weekend à vous

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si les parcelles A et B sont une même propriété, il n'y a pas d'enclave à faire valoir.

Si vous voulez un accès plus aisé à B, faites une proposition au(x) voisin(s) directs pour leur acheter une servitude ou une bande de terrain.

-----  
Par isernon

bonjour,

vous indiquez que les parcelles A et B sont vendues ensemble, je suppose donc qu'elles appartiennent au même propriétaire vendeur.

est-ce que la parcelle A permet l'accès à la voie publique ?

Il n'existe pas de servitude de droit de passage automatique, celle-ci ne peut s'établir que par un titre donc par un acte notarié.

il existe l'article 682 du code civil qui indique :

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.

mais si vous achetez les 2 parcelles A et B, et que vous pouvez accéder à la voie publique, vos fonds ne sont plus

enclavés.

il y aurait enclave de la partie B si la partie A appartenait à un autre propriétaire.

salutations

-----

Par Paolo90

Bonjour,

C'est bien ce qui me posait question.

Effectivement la parcelle A donne accès à la route.

J'imagine qu'il ne reste qu'a négocier le droit de passage dans ce cas.

Bonne journée