



Droit de passage : l'article 684 du code civil est-il impératif ?

Par **jojoxiii**, le **20/01/2011 à 10:02**

Bonjour,
Lorsque l'enclavement résulte de la division d'une plus grande parcelle, l'article 684 indique qu'il faut exercer, en principe, le droit de passage sur l'autre partie de la grande parcelle.
L'article 684 du code civil est-elle une loi impérative ou d'ordre public ? Autrement dit, l'acheteur qui a renoncé contractuellement et expressément au bénéfice de cet article 684 peut-il néanmoins se prévaloir de celui-ci par la voie judiciaire ?

Par **amajuris**, le **20/01/2011 à 14:01**

bjr, envoici d'abord ce que dit l'article 684 :
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.
L'article 684 fait référence à une parcelle enclavée suite à division, si l'acquéreur a renoncé au bénéfice de cet article comment peut-il accéder à son terrain enclavé ?
Commentaire: en conséquence le propriétaire du fonds issu de la division, sur lequel le passage est réclamé ne saurait invoquer pour refuser au propriétaire du fonds enclavé l'existence d'une servitude légale, une renonciation de leur auteur commun au bénéfice de cette servitude.
en conclusion je pense que l'article 684 s'applique même si l'acheteur a renoncé à s'en prévaloir.

Par **jojoxiii**, le **22/01/2011** à **10:37**

BonjourrrrrEt merci d'avoir éclairer ma lanterne.rnrnJ'ai proposé à l'acheteur de négociier.rnIl a répondu : " N"gociation ou pas, j'ai décidé d'engager une procédure de référé devant le TGI au titre de l'urgence et de l'évidence"rnrnCela veut dire quoi, en clair ?

Par **amajuris**, le **22/01/2011** à **11:11**

bjr,rnla procédure de référé est une procédure contradictoire qui permet d'obtenir du juge de référé une décision rapide qui ne se heurte à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.rnle juge de référé est le juge de l'urgence et de l'évidence, mais il ne juge pas le fonds du litige.rndans votre affaire il se peut très bien que le juge de référé saisi juge qu'il n'y a aucune urgence ni aucune évidence et que le litige doit présenté devant le juge du fonds.rncdt

Par **jojoxiii**, le **22/01/2011** à **12:12**

Bonjour Amatjuris,rnrnmerci pour ces précieux renseignements