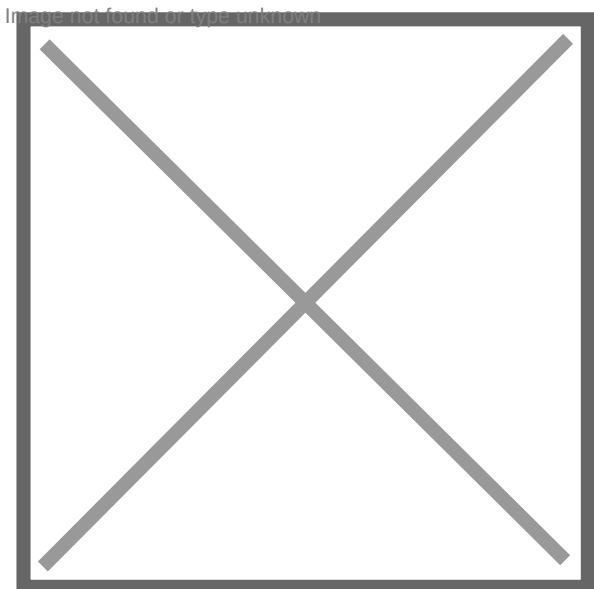




Desserte maison habitation

Par **charette93**, le 07/07/2013 à 14:59

bonjour
Je suis propriétaire de 2 maisons voisines dans un hameau : la maison A et la maison B.
La maison A ne dispose d'aucun terrain privatif la jouxtant : elle est en effet bordée par la voie publique et par le terrain de la parcelle B.
Mon objectif est de pouvoir obtenir du terrain pour la maison A. La seule solution est d'utiliser une portion du terrain de la parcelle B (avec un redécoupage cadastral).
Or, en utilisant cette portion de terrain de la parcelle B au bénéfice de la maison A, cela prive d'accès voiture la maison de la parcelle B, rendant de fait le garage de cette maison B, inutilisable. (Peut-on parler d'enclave ?)
Il faut donc retrouver un nouvel accès pour accéder au garage de la maison B.
Pour résoudre ce nouveau problème, il existe une possibilité : traverser une autre parcelle C (voisine de la parcelle B), qui dispose d'un accès à la voirie communale (par l'entrée même de cette parcelle C). Le propriétaire de C est naturellement d'accord. La parcelle C est plantée de sapins et le passage pour accéder à la voirie fait moins de 50 mètres de longueur, et se pratiquerait en bordure de cette parcelle.
J'ai interrogé la mairie (sur un détail concernant le changement de buses au niveau de la sortie de la parcelle C) et celle-ci me répond en refusant le droit d'opérer de la sorte invoquant la réglementation (sans la citer) que « la desserte d'une maison d'habitation par l'intermédiaire d'un terrain agricole ».
Ma question : ce règlement existe-t-il ? Si oui, quel est-il ? Et à quel besoin ou impératif répond-il ? Et n'est-il pas adaptable en fonction des situations ?
Merci pour l'attention que vous porterez à mon problème qui remet en cause une grande partie de mon projet.

Par **Lag0**, le 07/07/2013 à 17:32

Bonjour,
Personnellement, je vois les choses sous un autre angle et il me semble que l'article 684cc s'applique.
Vous divisez le terrain de la parcelle B enclavant alors volontairement le

terrain restant à cette parcelle. Le désenclavement ne peut donc se faire que par un passage sur la portion de terrain séparée de B et raccrochée à A.

[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]

Par **alterego**, le **07/07/2013** à **17:53**

Bonjour,

Pour répondre à votre question, merci de préciser la ou les zone(s) PLU de ces terrains.

D'autre part, propriétaire des parcelles A et B, vous projetez d'enclaver le terrain B en supprimant l'accès automobile existant.

L'article 682 du Code Civil n'est pas applicable si ***l'enclave résulte du fait de celui qui la requiert***.

Vous ne pourrez vous prévaloir d'une situation que vous aurez vous-même créée pour réclamer un droit de passage sur le fonds voisin C.

Cordialement

Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du Droit.