



Droit de passage de terrains en enfilade

Par **Karen L.**, le **29/03/2023 à 19:33**

Bonjour,

Le terrain de ma voisine est enclavé, il n'a aucun accès à la rue. Nous lui devons un droit de passage par notre terrain pour y accéder. Nous utilisons également ce chemin.

En amont de son terrain, un investisseur a acheté plusieurs parcelles il y a quelques années dans le but d'y construire des pavillons. Mais les règles d'urbanismes lui interdisent finalement de faire accéder ses parcelles par une autre route plus haut à cause d'un virage et une mauvaise visibilité.

Ma voisine ayant des problèmes de santé, elle envisage de vendre sa maison. L'investisseur affirme que s'il acquière sa propriété, ses parcelles aujourd'hui inutilisables pourront bénéficier d'un droit de passage sur sa propriété et par déduction sur la mienne.

L'acte de propriété me lie effectivement au terrain de ma voisine mais aucunement aux autres parcelles avoisinantes. Peut-il faire alors passer les voitures de ses nouveaux pavillons par notre terrain, comme si le droit de passage étant cédable d'une propriété à l'autre ?

Cordialement,

Par **amajuris**, le **30/03/2023 à 16:16**

bonjour,

les servitudes sont attachées aux parcelles, elles continuent de s'appliquer même en cas de changement de propriétaire.

le nouvel acquéreur du terrain de votre voisine va donc disposer de la même servitude de droit de passage qu'avait votre voisine, il pourra donc utiliser son droit de passage pour relier ses parcelles déjà acquises.

salutations

Par **Lag0**, le **31/03/2023 à 07:09**

Bonjour, n'y a même pas besoin de racheter le terrain de la voisine, si les parcelles sont enclavées, le propriétaire obtiendra nécessairement un droit de passage pour désenclavement.

Code civil : [quote]Article 682

Version en vigueur depuis le 03 janvier 1968

[Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 \(\) JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968](#)

Création 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, n'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.

Par **Karen L.**, le **31/03/2023 à 08:59**

Merci pour vos réponses.

Les parcelles de l'investisseurs ne sont pas totalement enclavées. Elles longent une route un peu passagère. Pour cette raison, sa première demande de permis de construire a été refusée il y a quelques années.

Quand nous avons acheté, cette personne nous a demandé de bénéficier d'une servitude de passage vers la rue moins fréquentée, contre rémunération. Nous avons refusé. Son projet bloqué, il m'avait en effet affirmé à l'époque que même sans notre accord, il lui "suffisait" d'acquérir la maison de notre voisine (située entre ses parcelles et la nôtre) pour faire jouer la même servitude pour tous ses terrains.

Je vous avoue être surprise que n'importe quel véhicule transitant par la parcelle de ma voisine, mais provenant d'autres parcelles, puisse du coup traverser mon terrain alors que mon acte de propriété ne cite pas ces parcelles en questions.

Merci encore pour vos réponses.

Karen L.

Par **amajuris**, le **31/03/2023 à 11:02**

dans votre situation, vous pouvez utiliser l'article 702 du code civil qui indique :

De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.