



## Confirmation de terrain enclavé

Par **oeilynx**, le **02/01/2015** à **10:43**

Bonjour,

J'envisage d'acheter une maison, cependant il n'est pas possible d'y accéder en voiture. Seule une rue permet d'y accéder à pied, mais elle est trop étroite pour un véhicule.

Est-ce que le terrain est considéré comme enclavé ?

Est-ce qu'un droit de passage donne le droit de faire circuler une voiture quotidiennement ?

Si "oui", la création d'une servitude de passage par le chemin le plus court consisterait soit à élargir la rue en utilisant une partie du terrain du voisin, soit en créant un accès (parallèle à la rue) sur le terrain du voisin.

Est-ce que les 2 options sont envisageables?

Une solution plus adaptée, serait de passer sur le terrain d'un autre voisin car il y aurait moins de terrain à modifier pour aménager le passage et aussi parce qu'il a déjà un accès privé à la route où il est possible de faire passer une voiture.

Est-ce que cette autre option pourrait être possible?

Merci pour vos retours

Par **moisse**, le **02/01/2015** à **15:12**

Bonjour,

[citation]Est-ce que le terrain est considéré comme enclavé ?[/citation]

Non

[citation]Est-ce qu'un droit de passage donne le droit de faire circuler une voiture quotidiennement ?

[/citation]

Une telle servitude fait l'objet d'un acte écrit qui en décrit le contour, éventuellement le tréfonds..

Tout est possible mais cela peut entraîner une action en justice pour revendiquer un droit de passage avec des couts pour indemniser le fonds servant.

Ainsi dans mon petit pays tout le front de mer est piétonnier, mais accessible Poids lourds pour les déménagements...avec l'accord de la mairie qui libère les plots aux extrémités.

Et de temps à autre une venelle publique entre 2 blocs, de sorte que nombre de ces maison en front de mer ne peuvent pas être desservies qu'à pied avec ou sans brouette.

La vue sur la mer cela se paie toujours.

Par **oeilynx**, le **02/01/2015 à 17:17**

Je ne comprends pas très bien pourquoi le terrain n'est pas considéré comme enclavé alors qu'il est impossible pour un véhicule d'y accéder. Par exemple, pour permettre d'effectuer des travaux d'extension ou bien encore un déménagement (comme dans votre cas).

Voici la définition d'un terrain enclavé que j'ai trouvé sur internet:

Est considéré comme enclavé tout terrain qui n'a pas d'accès à la voie publique ou dont l'accès est insuffisant(Art. 682 Code civil).

L'enclave peut résulter de trois situations différentes :

- La propriété enclavée est totalement entourée de terrains et elle ne possède aucun accès à la route.
- La propriété enclavée longe la voie publique, mais elle n'y a pas accès
- Il existe bien un accès, mais il est insuffisant (la bande de 1m qui rejoint la route ne vous permet pas de passer en voiture).

Le 3ème point correspond bien à mon cas.

Merci

Par **goofyto8**, le **02/01/2015 à 18:27**

Je pense que votre terrain doit être considéré comme enclavé au regard de l'article 682 du Code Civil.

En principe, une propriété qui n'a pas accès à la voie publique au moyen d'une voie carrossable dite "accès pompier" d'au moins 3m50 de largeur , peu valablement être déclarée "enclavée"

Par **aguesseau**, le **02/01/2015** à **19:52**

bjr,

avant de répondre si la maison est enclavée, il faudrait en savoir en peu plus.

dans certains villages pittoresques, il est courant que certaines maisons ne soient pas accessibles en voiture c'est ce qui fait d'ailleurs leurs charmes.

au vu du message d'oeillynx, le désenclavement ne paraît pas simple.

en cas de refus des voisins de vous octroyer un droit de passage (contre une éventuelle indemnisation), il vous faudra saisir le juge.

à votre place je chercherais un autre bien, car une servitude de droit de passage est une source de conflits potentiels.

cdt

Par **moisse**, le **03/01/2015** à **09:42**

C'est exactement cela que j'exprime.

En outre cet éventuel enclavement n'est pas tombé du ciel, mais généré vraisemblablement par une opération de division parcellaire.

Histoire de compliquer les choses, car la servitude ne pourra s'établir que par la parcelle divisée qui a conservé un accès.

Par **alterego**, le **03/01/2015** à **13:27**

Bonjour,

Effectivement le terrain n'est pas enclavé.

Ce n'est parce qu'un véhicule ne peut pas accéder au terrain que le terrain est enclavé.

C'est le cas dans de très nombreuses villes anciennes, vieilles villes d'agglomérations plus ou moins importantes et villages de France.

Ca n'a jamais empêché la réalisation de divers travaux de rénovation ou autres et d'effectuer des déménagements.

Comment font certains habitants des vieux Chartres, Nice, Villefranche-sur-mer, Eze et de certaines d'autres villes et villages ?

Cela ne vous interdira pas de demander un droit de passage et la création de la servitude lorsque vous serez propriétaire, quitte à engager une procédure.

La rue relève-t-elle du domaine privé ou du domaine public ?

Cordialement

Par **oeilynx**, le **04/01/2015** à **15:04**

Bonjour, je vous remercie pour les différentes réponses.

Pour précision, la rue relève bien du domaine public.

Visiblement la majorité considère que le terrain n'est pas enclavé. Mais, cela ne m'empêcherait pas de demander un droit de passage, voir d'engager une procédure. J'aurais eu tendance à penser n'avoir aucun droit si le terrain n'était pas considéré comme enclavé.

Vers qui dois-je me tourner pour en avoir la confirmation: Avocat, mairie...? Est-ce que des documents précis précisent ces points?

Merci

Par **Lag0**, le **04/01/2015** à **15:11**

Bonjour,

[citation]J'aurais eu tendance à penser n'avoir aucun droit si le terrain n'était pas considéré comme enclavé. [/citation]

Et vous vous trompez...

Tout le monde peut "demander" un droit de passage, que ce soit à l'amiable ou judiciairement. Il ne faut pas confondre "demander" et "obtenir de droit".

Dans le cas d'un terrain véritablement enclavé, le droit de passage pour désenclavement est un droit que l'on ne peut pas vous refuser. Dans les autres cas, le droit de passage est soumis à négociation, voir décision judiciaire dont il n'est pas possible de prévoir, à priori, l'issue.

Par **goofyto8**, le **04/01/2015** à **19:49**

[citation]Vers qui dois-je me tourner pour en avoir la confirmation: Avocat, mairie...? Est-ce que des documents précis précisent ces points? [/citation]

Il vous suffit de demander un **certificat d'urbanisme** à la mairie (c'est gratuit); pour savoir si le terrain est constructible ou non, dans le cas où vous envisageriez de démolir l'habitat existant et de reconstruire du neuf, à la place.

Si le certificat est négatif, en indiquant pour cause : terrain enclavé, vous aurez directement la réponse des services de l'urbanisme.

Par **alterego**, le **04/01/2015** à **19:58**

Bonjour,

Si votre projet se réalise, votre fond sera inaccessible par cette voie par un véhicule automobile pour vous comme il l'est pour les autres riverains.

**"elle relève du domaine public"** peut aussi vouloir dire **ouverte à la circulation publique pour les piétons et les deux roues**. Vérifier auprès de la mairie si ce n'est déjà fait.

Cordialement