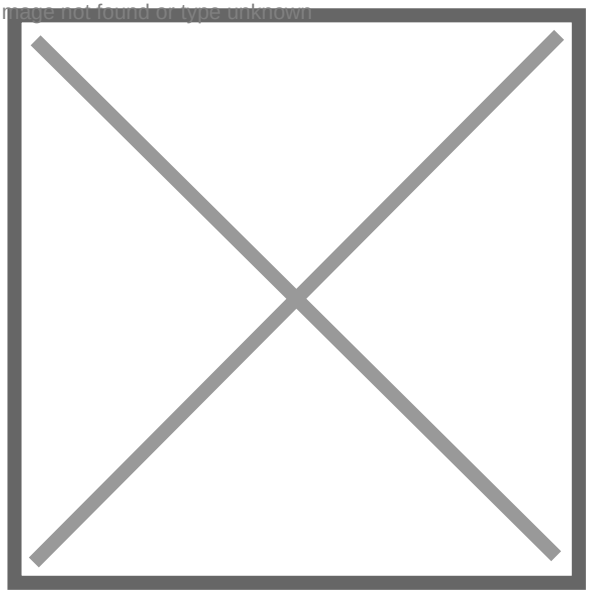
Image not found or type unknown



Droit d'accès sur parcelle détachée

Par **SuzaG**, le **15/04/2025** à **19:35**

Bonjour,

Je vais faire long pour être aussi claire que possible...

Au décès de mes parents, je suis devenue propriétaire de leur maison située sur une parcelle très étroite et longue, dans un village.

Sur la longueur Nord, cette parcelle est bordée par des terrains privés dont l'accès est encore plus au nord. Pas de problème de ce côté-là.

Sur la longueur Sud, elle est bordée par une voie privée en impasse qui longe des maisons construites dix ans après celle de mes parents. Chaque propriétaire de ces maisons est propriétaire de la partie de la voie privée devant sa propre parcelle.

L'entrée à ma parcelle se fait sur la largeur Est et directement à partir d'une voie communale.

Je souhaiterais vendre une partie du terrain dont je ne me sers pas, à savoir la partie la plus à l'ouest, qui donne sur des terrains agricoles.

Problème : il n'y a pas d'accès possible à cette « nouvelle » parcelle via mon terrain, car la largeur de la maison occupe presque toute la largeur de mon terrain. En tout cas, il n'y a pas la largeur nécessaire au passage de véhicules, et sûrement pas des véhicules de pompier (je crois que c'est obligatoire ?).

Il n'y a pas d'accès possible par l'extrémité Ouest et les terrains agricoles qui prolongent la « nouvelle » parcelle.

L’accès serait possible via l’impasse privée sur la longueur Sud, qui se termine à hauteur de la « nouvelle » parcelle.

Problème : une des propriétaires le long de la voie privée en impasse, par ailleurs très serviable, aimable, généreuse, etc., ne veut pas nous donner l’accès, car elle se plaint d’avoir déjà trop de véhicules qui passent devant chez elle (il y a quatre autres maisons qui ont été construites plus loin par l’entrepreneur qui avait viabilisé les terrains le long de l’impasse, et je suppose qu’il s’était assuré un droit de passage) : cette voisine dit déjà souffrir déjà du trafic généré.

Question : Que faire ? Si je détache cette « nouvelle » parcelle, serais-je considérée comme enclavée et donc ayant droit à un accès via la voie privée, alors que cet enclavement sera en quelque sorte de mon fait ?

Merci de vos lumières.

Par **nihilscio**, le **15/04/2025** à **23:23**

Bonjour,

C’est justement parce que l’enclavement serait de votre fait que vous ne pourrez imposer une servitude. La portion de terrain que vous souhaiteriez vendre est en fait invendable.

Article du code civil :

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.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés