



n° 174 - 2015

... Actu de la semaine ...

Terrain enclavé : droit à un accès conforme

« Les consorts Y... sont propriétaires d'une parcelle, classée en zone UD par le plan d'occupation des sols dont l'article 3-2 précise que les voies d'accès doivent présenter des voies d'accès d'une largeur minimale de 3,5 mètres ; que, constatant que le chemin d'accès de leur parcelle présente une largeur comprise entre 2,8 mètres et 3 mètres, et estimant en conséquence leur parcelle enclavée, les consorts Y... ont assigné leurs voisins pour obtenir leur désenclavement ».

Aux termes de l'article 682 du code civil, le propriétaire dont le fonds est enclavé 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, est fondé à réclamer sur le fonds voisin un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété, à charge pour lui de verser une indemnité proportionnelle au dommage occasionné.

Aux termes de l'article 683 du code civil, le passage doit être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

La Cour de cassation fait droit à la demande d'un propriétaire dont la parcelle est enclavée puisque le terrain ne dispose pas d'une issue suffisante pour assurer sa desserte complète en tant que terrain constructible conformément aux dispositions du plan local d'urbanisme.

Le fait que la voie d'accès existante soit carrossable et utilisée par d'autres riverains est sans incidence.

Source :
Cour de Cassation Civ. III du 9 juin 2015



Réalisé le 23 octobre 2015