

## Annexe 9 : le désenclavement de parcelles.

Réf :

<http://www.eurojuris.fr/articles/le-desenclavement-de-parcelles>

Le désenclavement de parcelles

Publié le : 21/04/2015

Une parcelle enclavée est une parcelle qui n'a strictement aucun accès sur la voie publique ou bien, autre hypothèse, une issue insuffisante. Dans ce cas, la loi prévoit une possibilité de désenclavement de la parcelle afin de permettre à l'exploitant de profiter dans des conditions normales de la jouissance et de l'exploitation de sa parcelle enclavée.

L'article 682 du Code Civil prévoit que 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'opération de constructions ou de lotissements, 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.

L'appréciation d'un état d'enclave se fait en considération de l'état des lieux, ce qui revient au juge du fond de décider.

A titre d'exemple, une parcelle peut être déclarée enclavée lorsque le chemin rural qui la borde est devenu totalement impraticable et que la dépense de la commune pour sa remise en état serait hors de proportion avec l'usage qui en serait fait et sa valeur.

Dans cette hypothèse, il est possible de solliciter du tribunal un désenclavement de la parcelle par un autre endroit, c'est-à-dire en passant sur un fond voisin.

D'autre part, là encore, à titre d'exemple, on peut considérer comme enclavée une parcelle qui bénéficie d'un passage trop étroit pour y faire passer des engins agricoles, lesquels sont nécessaires à l'exploitation de la parcelle litigieuse.

Afin d'obtenir un désenclavement, encore faut-il que la parcelle enclavée soit destinée à une exploitation agricole, industrielle ou commerciale, ou encore pour permettre la réalisation d'opération de constructions ou de lotissements.

L'assiette du passage sera alors prise du côté où le trajet est le plus court du fond enclavé jusqu'à la voie publique.

Le propriétaire voisin, qui sera alors grevé d'une servitude de passage au profit de la parcelle enclavée, sera en mesure de solliciter une indemnisation en raison de cette charge.