

LE DÉSENCLAVEMENT

1 L'enclave

C'est la situation dans laquelle se trouve un terrain qui ne dispose d'aucune issue, ou d'une issue insuffisante, à la voie publique.

Si par exemple une largeur d'accès de 3,50 m est nécessaire au regard des règles d'urbanisme, un chemin de 3,00 m sera insuffisant et le terrain desservi sera en situation '**d'enclave relative**'.

Même situation pour un terrain desservi par un chemin de 3,50 m mais avec une servitude conventionnelle rédigée pour 3,00 m. Tant que la tolérance persiste, tout va bien mais le jour où le débiteur de la servitude conteste le permis de construire, les ennuis commencent.

Il faut donc pour éviter la situation d'enclave, non seulement qu'il existe un chemin suffisamment large jusqu'à la voie publique, mais également que la servitude équivalente ait été accordée.

▶▶▶ **Avant tout acte de construire, la vérification des servitudes d'accès** ◀◀◀
(pour véhicules, mais aussi pour les canalisations) est primordiale.

2 Que faire en cas d'enclave ?

En premier lieu, contacter les voisins et tenter d'obtenir, à **l'amiable** d'abord, un droit de passage suffisant.

Cette tentative, dans la pratique, n'aboutit pas toujours. En effet, les riverains n'ont pas nécessairement envie de faciliter la construction de leur nouveau voisin, leur tranquillité pèse lourd dans la balance...

D'autre part, ils peuvent **surestimer** la valeur de ce droit en sachant que sans leur accord, la situation devient critique au regard du projet du demandeur.

3 Le désenclavement judiciaire

En l'absence d'accord amiable ou devant des exigences démesurées, il faudra intenter **une action en désenclavement** devant le Tribunal de Grande Instance. Dans la plupart des cas, un **expert** sera nommé par le Juge.

Sa mission est particulièrement délicate et complexe : elle consiste à vérifier dans un premier temps **si l'état d'enclave est réellement avéré**. Il doit ensuite déterminer le passage **le plus court et le moins dommageable** jusqu'à la voie publique conformément aux dispositions des articles 682 et 683 du Code civil.

Pour remplir sa mission, il doit :

- Se rendre sur place en présence de **toutes les parties**, vérifier toutes les solutions possibles, les comparer...
- Vérifier '**les origines**' de l'ensemble des propriétés concernées. En effet, si l'enclave résulte de la division d'un fonds, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de la division (article 684 du Code civil). Ce n'est qu'en cas d'impossibilité que l'on cherchera à passer par d'autres propriétés.

- L'expert ne va pas rechercher la solution la moins onéreuse pour le demandeur mais celle qui occasionne **le moins de dommage** aux propriétés traversées, ce qui est souvent complètement différent. Il peut proposer **plusieurs solutions** sans qu'il lui revienne l'autorité de trancher, cette prérogative étant réservée au Juge.
- Il devra bien sûr vérifier **la faisabilité** de la solution proposée, au regard à la fois de la topographie des lieux mais également des **règles d'urbanisme** en vigueur.
- Il va ensuite fournir au tribunal les éléments permettant de **fixer les indemnités** devant revenir aux propriétaires des fonds servants, en contrepartie du droit de passage.
- Enfin, l'expert **dépose son rapport**, mais c'est le Juge qui tranche et fixe tant le passage que les indemnités.

4 Combien ça coûte ?

- Le désenclavement amiable est régi par l'accord des parties, autant dire que tout est possible...
- En désenclavement judiciaire, il faudra faire intervenir un avocat, régler les frais d'expertise (au minimum 3 000 €) et ensuite, bien sûr, **verser les indemnités** fixées par le tribunal.
- Elles sont en général calculées sur la base de la moitié de la valeur vénale du terrain dans le secteur considéré, somme à laquelle il convient d'ajouter éventuellement une indemnité au titre de la dépréciation de la propriété traversée selon que le passage passe plus ou moins près des bâtiments existants, par exemple.
- Enfin, s'il s'agit d'un chemin déjà existant et desservant d'autres propriétés, l'Expert en tient compte et l'indemnité sera moins élevée. Il faudra par contre participer aux frais engagés pour la création du chemin.

Exemple de calcul d'indemnités

Dans un secteur où la valeur vénale du terrain est de 200,00 €/m²
 La surface empruntée pour le passage est de 140 m²
 Valeur du terrain affecté en servitude de passage = $140 \times 200/2 = \underline{1\,400,00\text{ €}}$

Le chemin passant très près d'une maison, l'Expert aura **estimé** la dépréciation de la propriété à 10 % de sa valeur.
 Valeur de la propriété : 200 000 €
 Indemnisation pour dépréciation : $200\,000 \times 10\% = \underline{20\,000,00\text{ €}}$

Soit une indemnisation totale de $20\,000 + 1\,400 = 21\,400,00\text{ €}$

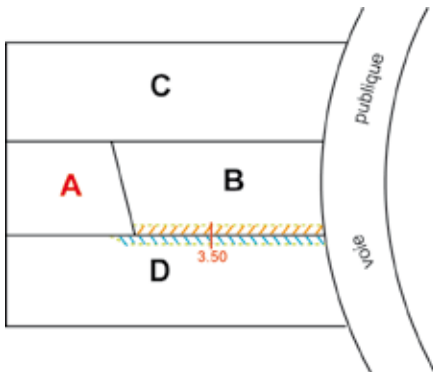
Tous les frais de création et d'entretien du chemin étant, sauf cas particuliers, à la charge du demandeur.

5

Combien de temps cela dure ?

Compte tenu de la charge de travail des tribunaux, de la durée de l'expertise, il faut parfois patienter quelques mois ou quelques années (en moyenne deux ans).

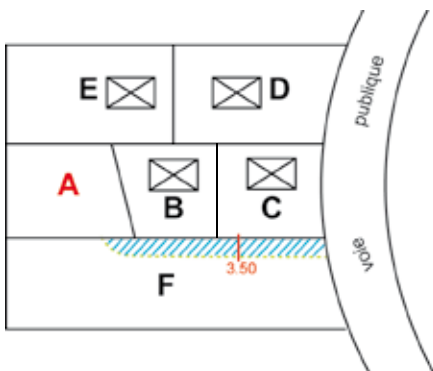
On peut se demander alors si 'un mauvais accord' n'était pas préférable !



► **Cas N°1 – A est enclavé**

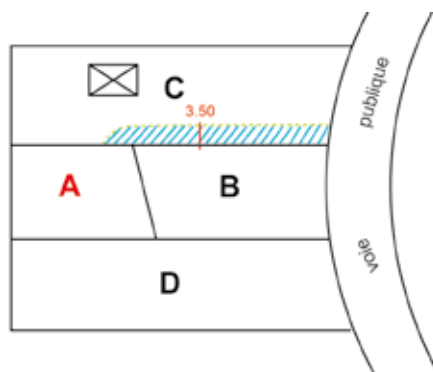
Pas d'origine commune avec B, C et D.

Le passage se fait par le chemin le plus court jusqu'à la voie publique, en partageant la charge de passage entre B et D.



► **Cas N°2 – A est enclavé**

Même s'il est un peu plus long que par B et C, le passage se fera par F qui n'est pas bâti. Il y a donc un dommage moins important qu'en passant par B et C ou D et E.



► **Cas N°3 – A est enclavé**

A et C sont issus d'une division antérieure

Le passage se fera par C, même s'il est bâti et même si le trajet est plus court par B et D (qui ne sont pas issus de la division d'origine).