

Droit : un terrain sans accès!

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Générations**

Band (Jahr): - **(2017)**

Heft 92

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

Un terrain sans accès !

J'ai hérité d'une magnifique parcelle située en zone à bâtir, mais il n'y a aucun chemin d'accès. Que faire ?



MANUEL PIQUEREZ
notaire à Porrentruy

swisNot.ch

J'ai hérité d'une parcelle située en zone à bâtir. Ma fille, qui a fondé une famille, souhaite construire, sur ce terrain, une maison familiale. Je me suis dit : « Pas de souci, je contacte le notaire pour transférer la propriété de la parcelle en faveur de ma fille sous forme de donation et le tour est joué. » J'étais loin de penser que j'étais sur le point de plonger ma fille et sa petite famille dans les méandres du droit et des relations de voisinage épineuses.

En fait, le fameux terrain dispose d'un simple accès pour piétons, soit un chemin pierreux d'une largeur de moins de deux mètres, qui passe sur les parcelles voisines. Ce chemin est visible sur geoportail sous « ortho photo ». Il est connu de tout le voisinage. Mais je ne bénéficie d'aucune servitude en ce sens que le Registre foncier n'indique strictement rien à ce sujet.

Or, pour bâtir une maison familiale, il faut bien que les artisans puissent accéder à la parcelle depuis la route cantonale. Et, par la suite, il faut bien que les propriétaires de la maison et leurs invités puissent y accéder. Que faire ?

UN ACCORD À L'AMIABLE ?

J'ai contacté mon notaire qui m'a donné la marche à suivre. Dans un tout premier élan, il faut approcher les propriétaires des parcelles voisines sur lesquelles passe le chemin pierreux et leur exposer la situation aux fins d'obtenir leur accord pour constituer une servitude de droit de passage à pied et pour tout véhicule sur le tracé préexistant du chemin pierreux. Avec l'accord de tous les pro-

priétaires, le géomètre établit un plan de servitude. Ledit plan est transmis à un notaire qui rédigera un projet d'acte authentique, lequel projet sera soumis aux parties (le bénéficiaire de la servitude, soit le propriétaire de la parcelle à laquelle la servitude de passage permet l'accès, et les propriétaires des parcelles sur lesquelles passe la servitude). C'est la solution idéale.

EN CAS DE REFUS

En cas de refus des propriétaires voisins, il convient de dire le droit et de leur communiquer la teneur de l'article 694 al. 1 du Code civil suisse (CC) qui précise ce qui suit : « Le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité . Une route privée grevée de droits de passage n'a pas de valeur vénale et ne donne donc pas lieu à une indemnité. »



DEMANDE EN JUSTICE

Dans l'hypothèse où les voisins persistent dans leur refus, je serai contraint d'agir en justice. Pour ce faire, il m'a été vivement conseillé de mandater un avocat — le notaire n'est, en effet, pas habilité à procéder en justice dans un tel cas litigieux — pour faire valoir mes droits.

EN RÉSUMÉ

- **La loi garantit un accès à la voie publique pour toute parcelle sise en zone à bâtir.**
- **Un accord amiable avec les propriétaires voisins est souhaitable pour les bons rapports futurs.**
- **Le notaire est de bon conseil, mais, seul, l'avocat peut agir en justice.**