Zeitschrift: Générations

Herausgeber: Générations, société coopérative, sans but lucratif

Band: - (2017)

Heft: 92

Rubrik: Droit : un terrain sans accès!

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 05.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://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 propriétaires, 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.**