

dent pas moins en général que le propriétaire d'un fonds enclavé par suite d'une vente, d'un partage etc., a droit d'exiger un passage de son vendeur, etc., non pas, il est vrai, en vertu de l'art. 682 du Code Napoléon qui ne s'applique pas à cette hypothèse, mais en vertu de l'obligation que contracte le vendeur, etc., etc., de faire jouir l'acheteur du fonds vendu. Il s'agit dans ce cas de l'application des règles de la garantie.

Les codificateurs ont ajouté dans notre Code les arts. 543 et 544 pour prévenir toutes difficultés.

D'après notre Code, il est donc clair que tout propriétaire d'un héritage enclavé par suite d'une vente, d'un partage, etc., etc., a droit d'exiger, à titre de servitude légale un passage du vendeur, du co-partageant, etc., etc., mais que devons-nous entendre par enclavé ?

Le but de la loi en donnant au propriétaire d'un fonds enclavé le droit d'exiger un passage, est de pourvoir à l'exploitation de l'héritage enclavé.

Il y a enclavé, non-seulement lorsque l'héritage n'a aucune issue sur la voie publique, mais encore lorsqu'il a une issue insuffisante pour les besoins de son exploitation.

Lepage, Lois des bâtiments, vol. 1, p. 236. *Vide* aussi, Rep. Journ. du palais, vo. Servitudes, Nos. 386 et 387. "Le législateur n'a pas voulu que par suite d'un défaut de passage, une terre puisse être exposée à rester sans culture, et il ne faudrait pas qu'un propriétaire qui n'a qu'un passage évidemment insuffisant pour les besoins de son exploitation, fût placé dans une position plus défavorable que s'il n'avait aucun passage.

"En partant de ce principe, on doit considérer comme n'ayant aucune issue sur la voie publique celui qui n'a pour sortir de son fonds, qu'une issue tout-à-fait insuffisante pour l'exploitation et déclarée par *experts* connus fort étroite et dangereuse et à peine suffisante pour un piéton."

No. 423. — "Il faut reconnaître que non-seulement le propriétaire enclavé peut réclamer un passage, mais que s'il a déjà un passage insuffisant pour les besoins de son exploitation, il peut en demander l'élargissement et plus généralement prétendre à

"une extension du droit qui lui est accordé, moyennant indemnité..... Ainsi le passage dû à un fonds enclavé ne peut être réduit à la faculté d'aller à pied et à cheval seulement. Il peut être converti en passage avec voiture si cela devient nécessaire pour l'exploitation du fonds."

Arrêts, Toulouse, Déc. 1817.

Cassation, 8 mai 1836.

Vide aussi Nos. 425 et 426.

Table complémentaire du Rep. Journ. du palais, vo. Enclave, No. 6.

"Le propriétaire d'un héritage enclavé peut, quand bien même il aurait déjà un droit de passage à pied ou à cheval à travers un fonds voisin, réclamer encore sur ce fonds, moyennant indemnité, un passage avec voiture, si ce passage est nécessaire pour l'exploitation de sa propriété."

Arrêt, Caën, avril 1859.

Demolombe, Servitude, T. 2, No. 611.

Demante, T. 2, No. 637, bis 2.

Solon, No. 330.

Vide Table Comp., Rep. Journ. du palais, vo. Enclave, No. 8.

"Lorsqu'à la suite d'un changement dans la destination ou dans l'exploitation d'un fonds, le passage par lequel ce fonds communiquait à la voie publique est devenu insuffisant, le propriétaire a-t-il droit, en se fondant sur l'art. 682 (C. N.) de réclamer un élargissement du passage dans la proportion des nécessités nouvelles?"

Voyez dans le sens de l'affirmative Zachariae, édition Massé et Verger, T. 2, par. 331, p. 189, No. 6.

Aubry et Rau, T. 3, par. 243, texte et notes 11 et 12, p. 27.

Demolombe, Tom. 2, No. 611, Servitudes.

Demante, T. 2, No. 537 bis 2.

Perrin et Rendu, Dict., Constructious, vo. passage légal, No. 3109.

Vide encore Table Comp. Journ. du palais, vo. Enclave, No. 20.

"Peu importe également que depuis l'aliénation, le propriétaire du fonds enclavé ait donné à ce fonds une destination nouvelle dont l'effet pourrait être d'aggraver la servitude existant à la charge du vendeur, par exemple, par la création d'un établissement thermal, cette circonstance ne pourrait faire naître à son profit contre un voisin autre