



## Conflit mairie sur servitude

Par **mancan973**, le **18/12/2015** à **10:49**

Bonjour,

J'ai actuellement un conflit avec ma mairie concernant un droit de servitude sur mon terrain enclavé :

J'ai acheté il y a 5 ans une maison construite en 2000 sur un terrain enclavé par une parcelle communale (je pense qu'à l'époque le permis de construire aurait dû être refusé par la mairie, car parcelle enclavée). Lors de mon achat, l'ancien maire m'avait expliqué qu'il n'y aurait pas de problème car le terrain était communal mais la nouvelle mairie ne l'entend pas de cette oreille et m'a demandé de régulariser la situation : elle m'a fait une proposition d'achat au prix du constructible (nous sommes en pleine garrigue, terrain très accidenté) de la partie de la parcelle correspondant au chemin (sous lequel passe mon réseau électrique et le tout à l'égout) : le prix m'a paru trop important : j'ai refusé.

Ce chemin d'accès se dégradant très vite et n'étant plus vraiment carrossable, j'ai besoin de faire de gros travaux de réfection : pour cela, j'ai demandé à la mairie une servitude établie de manière claire et juridique sur mon chemin d'accès. Il ne me semble pas pouvoir effectuer des travaux sur un terrain qui ne m'en donne pas le droit.

La réponse du maire fut celle-ci : « l'accès à ma propriété me restera possible en l'état », aucune obligation d'inscrire cette servitude aux hypothèques. Toutefois, si je décidais de faire valoir mes droits auprès du TGI, la mairie demanderait de déplacer le chemin de 3 mètres pour (article 683) que le trajet soit le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Je rappelle que sous le chemin actuel existe une servitude souterraine jamais dénoncée par la mairie : vu la topographie du terrain, modifier le chemin existant de quelques mètres pour satisfaire la mairie entraînerait de très lourds et importants travaux de terrassement, dépassant le prix du terrain.

Pensez-vous à la vue des multiples dysfonctionnements de la commune (permis accepté alors que le terrain était enclavé, demande de modification du tracé du chemin alors qu'une servitude souterraine existe de fait) me permet de faire valoir que l'accès à ma propriété puisse rester en l'état (comme le suggère Mr le Maire) mais qu'il soit reconnu sous forme

juridique et mise aux hypothèques ?

En vous remerciant de votre réponse, je vous prie d'accepter mes plus cordiales salutations

Par **talcoat**, le **18/12/2015** à **11:00**

Bonjour,

La délivrance du permis ancien ne constitue en rien une reconnaissance de servitude.  
La proposition de cession de l'assiette du chemin d'accès par la municipalité semble une bonne solution qui a le mérite de lever tout risque de contentieux.

Cordialement

Par **amajuris**, le **18/12/2015** à **15:17**

bonjour,

une servitude de fait ça n'existe pas.

une servitude peut sous certaines conditions s'acquérir par une possession de trente ans.  
dans votre cas, s'agissant d'une servitude non apparente, elle ne peut s'établir que par titre.  
si le chemin fait partie du domaine public de la commune, il est imprescriptible.

salutations

Par **talcoat**, le **19/12/2015** à **15:59**

Bonjour,

Pour être précis: le droit de passage lui-même ne peut s'acquérir par prescription (servitude apparente et discontinuée).

Seules les servitudes à la fois apparentes et continues peuvent s'établir par la prescription acquisitive.

Cordialement

Par **morobar**, le **19/12/2015** à **19:08**

Ce chemin fait forcément partie du domaine privé communal, sinon il n'y aurait ni prix de vente, ni servitude.

Je rejoins l'avis exprimé sur l'acquisition de la parcelle, qui a l'intérêt en outre de régulariser la servitude de tréfonds dont on ignore l'origine.