



Réseau d'assainissement implanté illégalement sur terrain privé

Par **matahari**, le **10/07/2009** à **11:53**

Bonjour,

J'ai acheté une propriété avec un terrain non grévé de servitude d'aucune sorte.

J'ai appris de façon fortuite (lors d'une intervention d'entretien) la présence d'un réseau d'assainissement sur le dit terrain.

La mairie, lors d'un contact de ma part pour avoir ma limite de terrain en bord de voie communale, est venue me solliciter en vue d'établir une servitude pour l'entretien du réseau d'assainissement.

D'entrée, ils ont fait prévaloir le droit d'utilité publique et en ont profité pour monter un dossier de servitude sans me consulter et à mes dépens :

- convention délibérée en conseil municipale sans que je l'ai consultée avec des clauses abusives : largeur de 6m, tracé coupant mon terrain en diagonale alors qu'ils sont en mesure de passer par un chemin plus court, aucune indemnité pour moi.

Actuellement, ils ne sont pas en mesure de me fournir le certificat d'utilité publique et il n'y a eu aucun enregistrement aux registre des hypothèques.

D'autre part la mairie nous avait demandé si nous étions ouvert à des pourparlers pour la vente d'une partie de notre terrain en vue d'en faire un chemin pédestre.

Cet acquisition semble leur tenir à coeur et ils souhaitent nous obliger à tout traiter en même temps, d'ailleurs plus question de pourparler il s'agit dorénavant d'acquisition pure et simple.

Depuis que nous avons refusé de tout mélanger les problèmes ont commencé.

En résumé, aux vues de leurs procédés, je ne leur fait plus confiance, je suis dans l'attente d'un certificat qui sommes toutes n'existe pas et j'aimerais savoir quelles démarches je dois

entreprendre pour faire valoir au mieux mes droits.

Dois-je prendre un avocat ? Dans quelle domaine?

On m'a conseillé de saisir le préfet et de faire un recours gracieux ? Est-ce la meilleure solution pour moi?

Est-ce que je dois faire intervenir un huissier, un notaire?

Tout ceci n'est qu'un petit résumé et si vous avez besoin de plus de détail pour m'aider je suis disponible.

Je vous avoue que je suis un peu perdue et désabusée par la malhonnêteté des procédés de cette mairie.

Merci et bonne journée

Par **augustin**, le **10/07/2009 à 13:59**

Une déclaration d'utilité publique ne se prend pas comme ça par simple délibération du conseil municipal. Il y a toute une procédure administrative à respecter.

Si la mairie est venu pour établir une convention formant servitude, c'est qu'elle est tout à fait consciente de l'irrégularité de sa canalisation. Elle essaye donc de régulariser la chose par le biais de cette convention. Et il ne s'agit donc pas du tout pour l'instant d'une servitude pour utilité publique.

Ne vous laissez pas embobiner par les élus qui n'y connaissent souvent pas beaucoup plus que vous... ils ont juste une image d'élus croyant tout savoir et pouvant passer à travers les lois.

Donc, demandez leur par LRAR de vous fournir l'acte notarié instaurant la servitude qui permet de passer cette canalisation au travers de votre terrain (déjà là, ils auront du mal). En l'absence de celui-ci, demandez leur aussi dans quel délai ils comptent régulariser la chose... en retirant cette canalisation illégale de chez vous.

Bien évidemment, ils vous sortiront probablement un blabla dénué de tout fondement juridique. A l'aide d'un avocat, saisissez alors le TGI : si vous avez une protection juridique avec votre assurance habitation, c'est le moment de l'utilisez !!!

Un lien vers un article faisant référence à une jurisprudence assez similaire à votre cas : http://www.jurisprudentes.org/bdd/actu_article.php?id_article=4908

Par **matahari**, le **10/07/2009 à 14:42**

Bonjour,

Merci Augustin pour vos réponses .

Concernant l'assurance habitation, je les ai déjà contacté et c'est rapé. Donc j'aimerais savoir s'il est plus judicieux de prendre un avocat spécialisé en droit immobilier ou peu importe.

Faut-il engager la procédure avec l'avocat en même temps que saisir le préfet en recours gracieux ou ce dernier n'est-il pas souhaitable?

Merci encore de m'avoir accordé du temps.

Bonne journée

Par **augustin**, le **10/07/2009** à **15:58**

Pour quelle raison votre protection juridique ne veut-elle pas vous assister ?

Ne tenez pas compte de la délib du CM qui, d'après vos explications, sert juste à valider le contenu de la convention de servitude qu'ils vous proposent de signer et concentrer vous plutôt sur le problème d'occupation sans titre de votre terrain par une canalisation.

Consultez un avocat spécialisé en droit civil et droit immobilier. Exposez lui TOUS les faits et les pièces en votre possession. Il pourra vous conseiller encore mieux que sur un forum. Sachez tout de même que cela aura un cout et risque de durer quelques mois (années).

Par **Berrah Avocat**, le **10/07/2009** à **16:26**

Chère Madame,

Je vous informe que des voies de recours existent pour contrer de tels agissements.

Tout d'abord, vous pouvez demander l'annulation de la délibération du Conseil Municipal si celle-ci est illégale, cette procédure est menée devant une juridiction administrative.

Ensuite, concernant l'emprise de votre terrain par la Mairie, le code civil protège les propriétaires contre ce genre de cas. En effet, l'article 545 du code civil dispose que "*Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste [s][b]/s]et[/b] préalable indemnité*". Donc, même si l'utilité publique est reconnue, vous devrez recevoir une indemnité juste mais surtout préalable, c'est-à-dire avant même l'emprise du terrain, indemnité.

Cette deuxième procédure est soumise aux juridictions de l'ordre judiciaire, c'est la notion de voie de fait qu'il faudra essayer de défendre dans ce cas.

A votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien à vous,

Hakim Berrah

Par **matahari**, le **10/07/2009** à **16:26**

Bonjour,

Concernant l'assurance habitation, la protection juridique ne m'a pas été proposée lors la contraction du contrat (erreur partagée...) et la seule chose que mon assurance m'est proposée à ce jour c'est de prendre leur option tout en sachant qu'il ne me représenterait pas étant donné que le litige est antérieur....????

Le seul conseil que j'ai réussi à avoir grâce à un conseil juridique compris dans un autre de mes contrats assurances c'est de saisir le préfet en recours gracieux par LRAR. Mais je ne sait pas à quoi m'engage cette procédure et si elle vaut la peine d'être effectuée.

Merci encore pour vos conseils.

Good day à tous

Par **matahari**, le **10/07/2009** à **16:49**

Bonjour,

Cher Maître, merci pour votre attention à mon égard.

Concernant la convention passée devant le CM.

L'ayant appris fortuitement au décours d'une discussion avec un des conseillers municipaux, je me suis présentée au dit CM (pour l'anecdote, lorsque je me suis présentée à la mairie pour avoir la date et heure du CM, l'adjoint au maire qui traitait le dossier obscur de la servitude a refusé de me donner ces renseignements....)

Le maire m'a donné la parole après avoir lu la convention que je découvrais au fur et à mesure de ses paroles (autre anecdote: je pensais être présente pour un dossier de cloture...). J'ai réussi à faire reporter et revoir ce projet donc il n'a pas été délibéré.

Autre anecdote quand je suis retournée à la mairie et que j'ai demandé à avoir cette convention on a refusé de me la donner sous prétexte qu'elle n'existait pas étant donné qu'elle n'avait pas été votée.

J'ai du faire un forcing (refuser de quitter la mairie) pour obtenir cet exemplaire.

L'article 545 du code civil ne m'était pas inconnu.

N'étant pas de nature procédurière j'hésitais à engager des poursuites pour voie de fait. Mais aux vues des procédés utilisés à mon égard je doute qu'un arrangement à l'amiable équitable et respectueux de mes droits soit envisageable.

Merci à vous

Cordialement

Par **Berrah Avocat**, le **10/07/2009** à **16:59**

Chère Madame,

Je vous en prie.

Qu'envisagez-vous donc de faire?

Bien à vous,

Par **matahari**, le **10/07/2009** à **17:24**

Re bonjour,

Cher Maître,

Je dois vous avouer que je suis perdue.

De plus n'étant pas fortunée, si j'engage des poursuites est-ce que mes frais d'avocats seront dédommagés ?

Est-ce que je vais pouvoir assumer des frais de justice si cela dure plusieurs années?

Donc, je suis doublement révoltée

Bien à vous

Par **Berrah Avocat**, le **10/07/2009** à **17:36**

Chère Madame,

Plusieurs choses:

1/ En ce qui concerne le dédommagement de vos frais d'avocat trois solutions se présentent:

- vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle si vous remplissez les conditions d'octroi de cette aide;

- votre assurance responsabilité civile peut prendre en charge une partie des frais, mais pour cela il faut que ce soit prévu au contrat;

- en cas de succès au procès, les frais d'avocat peuvent être mis à la charge de la partie perdante.

2/ Concernant la procédure, il existe des procédures dites d'urgence, les référés, qui permettent, si toutes les conditions du référé sont remplies, d'obtenir une décision de justice assez rapidement.

Tout ce que je vous indique est bien entendu sous réserve de la connaissance des pièces du dossier.

Si vous souhaitez de plus amples informations vous pouvez me joindre. Mes coordonnées figurent sur ma fiche.

Bien à vous.