



Servitude, P.L.U. et mairie .

Par **sevenfirefly**, le **05/05/2019** à **11:12**

Bonjour à tous, tout d'abord je vous remercie pour les réponses que vous apportez sur ce site et qui sont très utiles pour résoudre les conflits en tout genre . J'aimerais avoir votre avis sur mon cas, car je suis propriétaire d'une maison de ville et d'un terrain pour une surface totale de 519 m². Ceux-ci sont greffés sur toute la longueur (65 m environ) d'un chemin (sentier, servitude?) d'1m20 de large donc uniquement pour les piétons, mentionnée dans mon acte de vente sous les termes: " le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, à l'exception d'un sentier à usage de passage longeant les parcelles présentement vendue dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur. Cette servitude est matérialisée par des pointillés sur le plan de cadastre demeuré, après mention, joint et annexé aux présentes". Depuis un certain moment , il y a une recrudescence des actes de malveillance commis par des gens, autres que mes voisins, qui viennent s'alcooliser, se droguer, uriner, déféquer dans ce sentier , cambrioler les jardins, etc.... Nous avons demandé à la mairie de fermer ce sentier par un portail avec clés pour tous les riverains ayant un accès à ce chemin (pétition signée avec tous les propriétaires et engagement à entretenir ce chemin) mais celle-ci refuse prétextant que le sentier appartient au domaine public, qu'il ne sera pas entretenu et que le PLU s'engage à garder " les venelles existantes, preuve que les anciens avait déjà anticipé les problèmes de circulation urbaine". Pourtant, lorsque je calcule la superficie de ma propriété , le chemin est inclus dans les 519 m² mentionné dans mon acte de vente (environ 430m² terrain et maison + 89m² de sentier, calculé avec Google Map). Ma question est donc la suivante : quelles sont mes possibilités pour faire limiter l'accès de ce sentier (servitude?) aux riverains sachant que sur les 18 propriétés ayant un portail d'accès à ce sentier , une seule est réellement enclavée dans le cadastre . De plus, ce chemin est-il bien privé ou publique comme l'affirme la mairie et quels sont ses droits ? Pour information, j'ai retrouvé une vieille photo aérienne de ce chemin attestant qu'il servait d'accès à des particuliers, qui loués des terrains pour réaliser des potagers sur la parcelle actuellement enclavée et à

l'abandon. Merci pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **05/05/2019 à 12:09**

Bonjour,

Vous avez eu tort d'impliquer la mairie dans cette affaire. Demander la fermeture de la voie à la mairie est, d'une certaine façon, reconnaître que cette voie n'est pas propriété privée. La réponse de la mairie est logique : les voies publiques doivent rester libres d'accès.

Il faut maintenant que vous établissiez que le chemin est une propriété privée et que vous vous entendiez avec vos dix-sept voisins sur un contrôle d'accès que vous mettriez en place de votre propre initiative, sans consulter la mairie, et à vos frais.

Par **sevenfirefly**, le **05/05/2019 à 12:20**

Merci pour votre réponse mais je ne comprends pas que le fait de demander à la mairie est synonyme de reconnaître que la propriété n'est pas privée ? pouvez-vous développer s'il vous plait?

Par **nihilscio**, le **05/05/2019 à 13:23**

Il ne vous viendrait pas à l'idée de demander à la mairie de poser un portail sur votre propriété. Vous le poseriez vous-même. Si vous demandez à la mairie de le faire, c'est qu'il ne s'agit pas de votre propriété. C'est ce que la mairie a considéré. Votre demande a eu logiquement pour effet de lui faire dire que le chemin que vous voulez fermer appartient au domaine public. Vous auriez pu vous en dispenser. Maintenant il va falloir que vous lui fassiez admettre l'inverse.

Par **sevenfirefly**, le **05/05/2019 à 13:50**

Sachant que la mairie reçoit les griefs des passants (non riverains) concernant la propreté et l'accessibilité du chemin, celle-ci a apparemment "décidé" que le chemin était publique. Je comprends bien qu'il faut lui faire admettre l'inverse, et c'est justement la base de mon message, comment ? D'après mon acte de vente , c'est moi le propriétaire du chemin, d'après la mairie et le P.L.U., c'est du domaine publique! Quels documents démontrent la "propriété" du terrain effective et quels sont mes recours pour la faire fermer, pour limiter l'accès aux riverains sans devoir dépenser des milliers d'euros en procédure ? Il y a bien une loi ou un acte qui prouve la propriété d'un terrain et ne se base pas sur des suppositions et considérations? Soit vous êtes propriétaire de votre terrain, soit il est publique? non?

Par **valparaiso**, le **05/05/2019** à **16:09**

bonjour,

Nous avons eu les mêmes problèmes dans mon quartier sur une venelle piétonnière, appartenant à la ville.

Les riverains ont fait constater par la police municipale des attroupement fréquents de jeunes dans cette venelle avec pour conséquence un état de malpropreté permanent, des petits trafics, la crainte pour les autres piétons de passer par cette venelle au risque de subir des actes de malveillance.

Au bout d'un certain temps, la ville a posé deux portails fermés à clé à chaque extrémité.

Par **nihilscio**, le **05/05/2019** à **18:38**

[citation]Quels documents démontrent la "propriété" du terrain effective [/citation]Le cadastre en premier lieu. Le domaine public est défini par défaut : ce qui n'est pas privé est public. S'il vous faut recourir à un expert pour vous assister, ce serait un géomètre-expert.

Par **Bibi_retour**, le **06/05/2019** à **09:21**

Bonjour,

La mairie possède forcément un document répertoriant la propriété de l'ensemble des voies existantes de la ville.

Si le plan cadastral montre que ce chemin repose sur les parcelles des 18 propriétaires, il y a fort à parier que ce chemin ne constitue pas une voie communale.

Par **nihilscio**, le **06/05/2019** à **11:12**

[citation]La mairie possède forcément un document répertoriant la propriété de l'ensemble des voies existantes de la ville.[/citation]Un document faisant foi en dehors du cadastre, non, pas forcément.

Par **Bibi_retour**, le **06/05/2019** à **11:32**

Le cadastre ne fait pas foi, et si la ville ne sait pas quelles voies lui appartiennent ça fait peur...

Par **talcoat**, le **06/05/2019** à **11:55**

Bonjour,

Il pourrait s'agir d'un ancien chemin ou sentier d'exploitation qui, en absence de titre est présumé appartenir aux propriétaires riverains et dont l'usage peut être interdit au public.

Par **nihilscio**, le **06/05/2019** à **15:52**

[citation]Le cadastre ne fait pas foi, et si la ville ne sait pas quelles voies lui appartiennent ça fait peur... [/citation]Ce n'est pas en ironisant de la sorte qu'on fait avancer le débat.

Hors les plans d'alignement, je ne vois pas ce qui existe comme document destiné à répertorier ou délimiter le domaine public. Le cadastre ne fait peut-être pas foi mais entre le cadastre et un plan de ramassage des ordures, par exemple, je privilégierais le premier. Maintenant, si vous savez quel document se trouve forcément dans toutes les mairies et possède une valeur probante supérieure à celle du cadastre, n'hésitez pas à nous le dire.

Ce qui me ferait peur, c'est s'il suffisait à la ville de revendiquer unilatéralement sa propriété. Ce n'est heureusement pas le cas, s'il y a litige sur une question de propriété entre une personne publique et un particulier, cela se règle contradictoirement au moyen de preuves. Il y a tout de même une chose un peu inquiétante, c'est que la ville peut acquérir un bien privé par prescription tandis qu'un particulier ne peut jamais prescrire sur le domaine public. S'il y avait litige sur la propriété du sentier avec un particulier, il vous suffirait de répondre à ce dernier que vous détenez un titre authentique publié depuis plus de dix ans pour être tranquille. Vis à vis de la ville qui prétendrait que le sentier appartient au domaine public, ce ne serait pas possible. Il vous faudrait vous engager dans des recherches.

En fait, il n'y a peut-être pas matière à s'alarmer. Car il y a de grandes chances que la réponse de la mairie ait été rédigée à la hâte. Il y a une incohérence dans la phrase : *mais celle-ci refuse prétextant que le sentier appartient au domaine publique, qu'il ne sera pas entretenu.*

Soit le sentier appartient au domaine public et alors la commune est tenue de l'entretenir, soit ce n'est qu'un chemin rural qu'elle n'est pas obligée d'entretenir et alors les règles du droit privé s'appliquent, notamment les dispositions relatives à la prescription. Vous pouvez raisonnablement espérer qu'après entretien avec l'adjoint au maire compétent, celui-ci admette que c'est bien vous le propriétaire du chemin. Ensuite il faudra vous entendre avec vos voisins sur les frais d'installation et d'entretien d'un portail ainsi que sur la gestion des clefs. Ce sera moins simple.

Par **Bibi_retour**, le **06/05/2019** à **17:19**

Marrant de se voir reprocher de l'ironie par quelqu'un qui en fait ;)

Je n'ironise pas lorsque j'écris que si une ville ne sait pas quelles voies lui appartiennent il y a de quoi s'inquiéter. Les collectivités dans lesquelles j'ai travaillé connaissent toutes le statut des voies, à 1 ou 2 voies près car il existe parfois des incohérences.

J'imagine mal une ville ne pas savoir répondre, surtout que cette question est plutôt classique.

Sur le cas présent, je précise bien que, au vu des informations données par sevenfirefly, il y a des chances que la voie ne soit pas communale : le fait qu'elle soit cadastrée est une forte présomption.

Par **talcoat**, le **06/05/2019** à **19:14**

Il est certain que @nihlscio se perd dans ses explication.

Le maire est parfaitement à même suivant le code des collectivités territoriales de définir le domaine des voies publiques et le domaine privé de la commune.

A défaut de justification de propriété, il conviendrait de reconstituer l'historique du chemin qui pourrait être un chemin d'exploitation dont le régime répond au code rural.

Par **sevenfirefly**, le **06/05/2019** à **19:31**

Merci à tous pour vos réponses et pour votre temps à la résolution de mon problème. Je tiens à préciser que les 2 seuls documents en ma possession sont l'extrait du cadastre (cadastre.gouv.fr) avec ma parcelle de terrain coupée d'une ligne en pointillé ("subdivision fiscale" d'après la légende) correspondant au sentier et mon acte de vente où il est stipulé que : "la contenance de la parcelle est de 519 m² ". Cela n'est-il pas assez suffisant pour prouver que le sentier est ma propriété?

Par **nihilscio**, le **06/05/2019** à **21:12**

[citation]Cela n'est-il pas assez suffisant pour prouver que le sentier est ma propriété?[/citation]Si, probablement mais la preuve absolue n'existe pas et si à la mairie on maintient que ce chemin appartient au domaine public, ce que je pense improbable, ces moyens de preuves pourraient ne pas suffire. Mon sentiment est qu'on vous a donné par inadvertance une réponse dans laquelle il est affirmé à tort que le chemin appartient au domaine public. Une discussion avec la personne compétente devrait dissiper le malentendu. Si vous posez un portail, il y a un certain risque que des personnes s'en plaignent auprès de la mairie et il serait prudent de vous assurer au préalable qu'à la mairie votre qualité de propriétaire ne soit pas mise en doute. Si elle devait l'être, il faudrait savoir pourquoi.