



Servitude ou droit de passage

Par **melo**, le **14/05/2014** à **11:18**

Bonjour, j'ai un terrain en bordure d'un lotissement.

le lotissement à + de 15 ans. La Mairie à bloquer l'accès aux viabilités en achetant un petit bout de terrain.

Elle me demande 103000€ pour le branchement des réseaux qui se trouvent à 3 mètres. Elle me dit que c'est un pas de porte, (j'ai entendu dire que c'est un bouchon et que cela est courant) mais c'est fait dans un but volontaire et malhonnête. Mon permis est bloquer, je doit m'acquité de cette somme pour le recevoir. Sinon j'ai la possibilité d'un autre accès qui se trouve à + de 140 mètres et c'est un coût exorbitant. Voilà si quelqu'un peu me conseiller.

merci par avance

R.C

Par **domat**, le **14/05/2014** à **12:00**

bjr,

si je comprends bien, vous voulez que vos réseaux passent sur la parcelle qui appartient à la mairie alors que vous avez un autre accès à la voie publique donc vous n'êtes pas enclavé.

comme vous n'êtes pas enclavé, vous ne pouvez donc pas exiger que le propriétaire (mairie) de la parcelle voisine vous octroie une servitude conventionnelle de droit de passage.

je suis surpris du cout élevé de vos raccordements.

cdt

Par **melo**, le **14/05/2014** à **12:35**

La Mairie à volontairement reprit une bande de 50 cm sur 5 mètres de longueur. C'est le lotisseur qui avait fait cela, mais il y a prescription et la Mairie maintien ce "bouchon". Le terrain était enclavé et il a fallut demander une modification d'une parcelle de l'ancien propriétaire (un échange) pour recevoir un nouveau droit de passage.

Mais cela à été volontairement bloquer par la Mairie.

Je peux payer un montant raisonnable mais pas cette somme de 103000€

R.C.

Par **domat**, le **14/05/2014** à **19:18**

bjr,

si vous ne voulez pas payer l'indemnisation pour obtenir ce droit de passage, soit vous entamez une procédure devant un tribunal en constatant le montant excessif soit vous utilisez l'autre accès.

cdt

Par **Jibi7**, le **15/05/2014 à 18:59**

Hello Melo

Avant d'entamer une procédure, il conviendrait de vérifier aux services de la préfecture, de l'urbanisme qu'une parcelle puisse être vendue comme terrain constructible (ce qui est normalement le cas des lotissements) sans que les viabilisations soient prévues dans le plu. notant que vous êtes en Alsace, je vous conseille aussi de préciser les choses au regard du droit local avec un juriste ou un notaire habitué de ces choses.

Par **domat**, le **15/05/2014 à 19:16**

le terrain de Melo n'est pas le lotissement mais en bordure d'un lotissement ce qui signifie pour moi en dehors du lotissement.

le seul interlocuteur de Melo est le maire de la commune qui gère l'urbanisme de sa commune.

il vaudrait mieux que Melo consulte un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

cdt

Par **Jibi7**, le **15/05/2014 à 20:45**

En effet Domat votre lecture semble expliquer la situation décrite ... Sous réserve que Melo confirme; dans ce cas il s'agirait d'un terrain agricole qui après viabilisation deviendrait constructible. (je connais des cas récents qui font passer l'évaluation d'un are de 100€ à 5000€ s'il est considéré comme constructible ou en ville : 0€ à 25000€..)

Selon la taille du terrain la mairie a peut-être fait son tarif en transformant par ex 20a agricoles en 20a constructibles ce qui est une aberration si par ex la construction n'occupe que 3a sur les 20..

Un médiateur pourrait éclairer le dossier et Melo pourrait consulter

"Les frais annexes - Anil www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions.../02_FRAIS_ANNEXES.pdf de viabilisation du terrain (cf. dépliant n°6). La construction de la maison ... En Alsace Moselle : une participation des riverains est prévue."

....

"Viabiliser un terrain : coûts, procédure et démarches

droit-finances.commentcamarche.net › ... ›

ou ... Faire construire De Eric Roig - Dans 86 cercles Google+... En fonction de ces facteurs, l'ensemble des coûts de viabilisation peut varier ..."

Enfin je maintiens mon conseil de consulter des instances locales juridiques et de conseil, la

chambre des notaires aussi.

Par **melo**, le **15/05/2014** à **21:07**

Merci pour vos recherche. Je vous donne plus d'élément, j'avais entamé une procédure auprès du TGI de Colmar.

Après deux ans de procès j'ai eu gain de cause mais pour l'accès de l'autre côté du terrain qui a une longueur dépassant les 140 mètres. Au départ le Maire refusait les deux sorties car il faut une aire de retournement à partir de 100 mètre dans une parcelle. Mon avocat à pu dire que le terrain était enclavé et que j'avais droit au chemin le plus court. Donc la Mairie à dit au tribunal que je n'ait fait aucune demande de permis et que j'anticipais les problèmes. Donc la procédure s'est arrêté à ce moment sans aucune décision car le Maire à dit que j'ai un droit de passage du côté long.

J'avais demandé un CU positif à l'achat du terrain. Par la suite j'ai appris que la Mairie à mis un bouchon sur la parcelle pour demander une somme exorbitante au moment de la construction. Donc j'ai demander au notariat Français ce qu'il pense du problème et ils m'ont répondu que c'est

de l'escroquerie. J'ai RDV à la Caue de Colmar pour une explication. Si vous avez d'autres idée je suis preneur.

Je peux donner des explication en fonction du déroulement de notre échange.

Par **Jibi7**, le **16/05/2014** à **07:59**

Le CAUE devrait répondre à une question préalable: peut-on accorder un CU lors de la vente d'un terrain et faire ensuite obstacle à la mise en oeuvre de la viabilisation dudit terrain ?

Ensuite outre l'apparente opposition personnelle du Maire (et sans doute qu'il n'a pas changé)

il faudrait pouvoir répondre aux questions sur les incidences "collatérales" du choix du tracé

- extension de fait d'un lotissement avec risque de multiplications des demandes

- antagonisme avec les activités agricoles, touristiques présentes ou futures ou autres des parcelles environnantes (a cet égard une visite aux habitants longeant les 2 parcours vous éclairera : leur demander une attestation si possible)

Si le TGI a insuffisamment justifié sa décision le maire a pu aussi faire des abus de pouvoirs, le conseil municipal a t il été consulté ? Etes vous le seul dans ce cas ?....

Ci apres

"institut du droit local alsacien-mosellan :

8, rue des Ecrivains, 67061 Strasbourg Cedex

téléphone 03 88 35 55 22 ;télécopie : 03 88 24 25 56 ;

e-mail : idl2@wanadoo.fr ; <http://www.idl-am.org/>."

Détermination des dispositions de droit local applicables

Il n'est pas toujours aisé de définir si, dans un secteur juridique déterminé, des dispositions de droit local sont encore en vigueur.....A cette fin, figure en annexe de la présente fiche une liste des principales questions pour lesquelles il existe des dispositions de droit local. Les

domaines les plus significatifs sont les suivants :

[fluo]propriété immobilière et publicité foncière [/fluo]; associations et fondations ;artisanat [fluo];notaires et huissiers ;[/fluo] droit des cultes et enseignement religieux ;[fluo]organisation judiciaire et procédure civile ;[/fluo]repos dominical et jours fériés ;régime local complémentaire d'assurance maladie ;droit communal ;chasse ;navigation intérieure.

.....Ils peuvent obtenir une information supplémentaire auprès de l'institut du droit local.

Par **domat**, le **16/05/2014** à **12:17**

je ne suis pas sur que ce soit le rôle de la CAUE de répondre à une question juridique.
la CAUE de Colmar est une association qui a un rôle pédagogique dans des missions de sensibilisation et de conseil en architecture, urbanisme et environnement.

Par **Jibi7**, le **16/05/2014** à **12:53**

A découvrir alors:

<http://fncaue.fr/?-LE-CAUE->

LE CAUE

Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est un organisme départemental créé à l'initiative du Conseil général et des services de l'État dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977. [fluo]Investi d'une mission de service public,[/fluo] le CAUE est présidé par un élu local.

- Quelles missions pour le CAUE ?

Le CAUE a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, avec pour missions : l'information et la sensibilisation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement la formation des maîtres d'ouvrages et des professionnels [fluo]l'information et le conseil aux particuliers [/fluo]qui désirent construire ou rénover, afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant[fluo].le conseil aux collectivités locales[/fluo] sur leurs projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.

- Comment fonctionne le CAUE ?

Chaque CAUE est géré par un Conseil d'administration qui définit les objectifs dans le cadre des missions légales. Il comprend 23 membres :

6 membres choisis par le Conseil général parmi les élus locaux,[fluo]4 membres de droit : le Directeur Départemental de l'Équipement (DDE)[/fluo], [fluo]le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF), [/fluo]l'Inspecteur d'Académie et [fluo]l'Architecte des Bâtiments de France,[/fluo]

6 représentants des personnes qualifiées ou compétentes (représentant des professionnels, du milieu associatif ...), désignés par le Préfet,

6 personnes élues par l'Assemblée générale,

1 représentant du personnel.

Par **melo**, le **16/05/2014** à **14:25**

merci pour ces informations. J'avais aussi demandé le médiateur de la république d'intervenir et il m'a répondu qu'il ne pouvait pas car il y avait déjà eu un procès. Et je n'arrive plus à le joindre. j'ai regardé le droit local et rien de particulier pour les servitudes.

Dans la législation il y a des articles intéressants qui sont difficiles à comprendre. exemple sous section généralité : L.331-1 ; L.332-11-3 et L.332-9.

En fait la commune a repris le droit de la taxe d'aménagement pour son compte alors qu'il n'y a aucun travaux particuliers pour mon raccordement. Je dois acquiescer des taxes normales comme la TLE etc.. Le maire abuse de son pouvoir. est-ce utile d'aller voir le CAUE ? Il faudrait un organisme d'état qui contrôle ses agissements et qui pourrait dire quelle somme la commune est en droit de demander.

Par **domat**, le **16/05/2014** à **14:34**

les seuls organismes qui contrôlent les actes d'un maire sont le préfet pour le contrôle de légalité ou le tribunal administratif.

Par **Jibi7**, le **16/05/2014** à **20:50**

Les Caue participent en amont à la formation et au "conseil aux collectivités locales sur leurs projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement."

Quand on sait comment sont peu outillés les maires de petites communes ou de regroupement de communes quant au droit, urbanisme et finance par ex... il ne faut pas compter ou attendre les contrôles a posteriori des préfetures pour savoir comment procéder dans le cas de citoyens de bonne volonté bien sûr..

Par **melo**, le **19/05/2014** à **21:35**

Je vais donc au RDV demain comme prévu au CAUE et je vous tiens au courant. Si j'écris au préfet il va me dire de passer par le médiateur, mais je peux toujours essayer. Si je trouve la bonne solution je suis prêt à saisir les tribunaux administratifs pour abus de pouvoir

Par **Jibi7**, le **20/05/2014** à **07:26**

Melo,

Habitez-vous le village ? Avez-vous essayé de prendre contact avec des membres du conseil municipal (le dernier et le nouveau) pour essayer de comprendre ce qui se passe en sous-main (projets municipaux, rivalités etc...)

Par **melo**, le **20/05/2014** à **08:20**

Bonjour, oui Jibi7 j'habite le village. J'avais déposé un RDV avec le Maire et son adjoint début d'année. Quand je suis venu au RDV le Maire était seul. Il m'a dit qu'il était d'accord de reconsidérer le dossier et qu'il verrait avec le conseil. après une semaine j'y suis allé et là il me dit que > il m'avait fait le même coup en 2008.

Le soucis c'est que dans le village de sainte-croix-en-plaine il n'y avait qu'une liste au Municipales. Je ne sais pas si cela changerait qlq chose si j'explique le cas au conseil ? mais c'est intéressant de savoir...

Par **Jibi7**, le **20/05/2014** à **11:37**

le plus simple dans un village est d'aller frapper a la porte des adjoints ou de les retrouver au cafe du village en faisant attention de consulter des gens de sensibilité politique differente Certains comptes a la campagne se regle parfois sur plusieurs générations.

Par **melo**, le **22/05/2014** à **14:10**

Bonjour, des nouvelles de la CAU, ils ne connaissent ce genre de situation. Il a aussi dit que c'est de l'esc...

et m'a conseiller aussi de voir avec le domaine des sols.

Ce que j'ai fait, j'attends des nouvelles depuis.

La personne des domaines à trouvé le montant exagéré.

Par **melo**, le **02/06/2014** à **12:34**

Bonjour, voilà des nouvelles du domaine. Ils ont demandé des explications à la Mairie et au bout de 3 appels, la Mairie à dit que c'est au prorata du terrain et de la partie financière du lotissement "d'il y a 18 ans" et que cela concerne la Mairie.

Donc je suis au point de départ. Il faudrait envisager un procès au tribunal administratif mais plus les moyens. Si vous avez d'autres idées ?