



Accès d'un chemin privatif

Par Provence

BONJOUR

Nous habitons le long d'une voie privée de 7 maisons. Au bout de cette voie il existe un escalier. Un des occupants estime que l'escalier présente un danger au niveau responsabilité car si un accident se produit nous sommes responsables. Il a fait détruire cet escalier ce qui a entraîné une réaction de fort mécontentement de la part des personnes qui avaient coutume d'emprunter ce chemin car il constituait une voie sécurisée pour les enfants se rendant à l'école notamment. La configuration des lieux fait qu'il n'y a pas d'autre moyen de sécurité car la route communale ne peut être élargie. Les habitants de ce lotissement avaient ils le droit de supprimer arbitrairement cet accès qui était toléré depuis plusieurs décennies? Comment arriver juridiquement à concilier les désirs de chacun? Quelle doit être l'attitude de la mairie? Une réunion de concertation a eu lieu qui ne débouche pour l'instant sur aucun accord. Concernant le danger de faire circuler des enfants sur une route sans trottoir la mairie demande aux riverains de rétablir l'accès, ce que semble refuser certains, au moins le temps qu'une décision pérenne soit prise.

MERCI

CG du forum marques de politesse

Par Isadore

Bonjour,

Il faut d'abord voir qui est propriétaire de cet escalier. Cela semble être un escalier privé. Ensuite, il faut voir s'il y a une forme de servitude de passage.

Le simple fait que les propriétaires aient toléré le passage chez eux pendant une longue période ne suffit pas à accorder aux tiers un quelconque droit. La règle de base est que tout propriétaire a le droit de limiter l'accès à sa propriété.

Sur quels arguments légaux se fonde la mairie pour demander le rétablissement du passage ?

Si c'est nécessaire au vu de l'intérêt public, le maire peut envisager plusieurs mesures, et notamment l'instauration d'une servitude. Mais cela risque d'impliquer un dédommagement des propriétaires.

S'il n'existe pas de droit de passage pour le public sur ce chemin, la mairie peut proposer un arrangement amiable aux propriétaires : servitude permettant le passage du public, avec entretien à sa charge.

Par Provence

Le Chemin longe les 7 maisons de ce pseudo lotissement car il n'y a pas de responsable déclaré. L'escalier a été fait par un propriétaire sans accord réel de la mairie mais pour permettre un passage du chemin vers la route communale car il y a un talus que les gens escaladaient. Le début du problème est qu'une maison a été rachetée et que le nouveau propriétaire pense que notre responsabilité risque d'être engagée si quelqu'un tombe dans les dits escaliers. Pendant plus de 30 ans ce passage a été toléré car la voie communale est étroite, qu'il est impossible de la sécuriser par un trottoir car les véhicules ne pourraient plus se croiser. Il sécurisait surtout le parcours pour les enfants qui doivent prendre le bus scolaire. L'escalier a été détruit sans préavis d'où une forte contestation des parents. La mairie essaie de réfléchir à une solution la plus rapide possible mais en attendant dans la mesure où des plaintes ont été déposées par les parents elle craint pour sa responsabilité et pour celle des riverains qui ont décidé de supprimer ce passage. J'ai l'impression que la solution de servitude qui impliquerait que la mairie dédommage les riverains et assure l'entretien du chemin ne convient pas à celui qui a détruit l'escalier. J'ai l'impression d'une impasse totale

Par Isadore

Bonjour,

Le maire, si l'intérêt public l'exige, a la possibilité d'imposer un droit de passage, voire de mettre en place une expropriation. Mais ça ne se fait pas en un jour, et si la mairie n'a pas de service juridique elle doit se faire conseiller par des gens compétents.

Les parents peuvent être mécontents, mais ils semblent avoir bénéficié d'une aimable tolérance pendant des années. Les premiers responsables de la sécurité des enfants sur le trajet de l'école s'il n'y a pas de ramassage scolaire, ce sont eux. Sauf servitude ou obligation du même genre, un propriétaire n'a pas à donner de préavis avant d'user de son bien à sa convenance. Et ce n'est pas non plus son travail d'assurer la sécurité des enfants sur la voie publique.

A titre au moins temporaire, le maire peut prendre des mesures pour réguler la circulation à certaines heures. Il peut réserver certaines zones aux piétons, et si les véhicules ne peuvent se croiser, on met en place un système de feux rouges ou une circulation à sens unique.

Premières choses à faire :

- savoir qui est propriétaire du terrain concerné (ou des différentes parcelles s'il y en a plusieurs) ;
- ensuite, vérifier quels sont les droits éventuels rattachés à ce terrain (servitude...) ;
- s'il y a un problème de sécurité avéré, prendre un arrêté pour assurer la sécurité des piétons sur la route municipale ; par exemple, en mettant en place des feux comme je l'ai évoqué ci-dessus, ou en limitant drastiquement la vitesse des véhicules. Il est possible de créer une "zone de rencontre", où la priorité est accordée aux piétons et où la vitesse des véhicules est limitée à 20 km / heures :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045650507

Ça va sans doute faire râler les automobilistes, dont certains pourraient même faire partie des parents inquiets, mais bon...

Une fois les propriétaires identifiés, et leurs obligations éventuelles établies, il sera possible de discuter sérieusement.

Par isernon

bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre.

une tolérance ne peut pas créer un droit de passage.

C'est à la commune qu'il appartient de trouver une solution.

salutions

Par Provence

Est ce qu'un escalier dont les marches ne sont pas régulières en hauteur et construit contre l'avis de la mairie entraîne la responsabilité des riverains si quelqu'un tombe?

Par Burs

Bonjour,
l'escalier est il sur une propriété privé ?

Par Isadore

Bonjour,

Des riverains, en aucun cas. Du ou des propriétaires de l'escalier, potentiellement.

Les "riverains" n'ont aucun droit ni aucune obligation concernant un escalier situé à proximité de leur propriété, sauf s'ils sont propriétaires de cet escalier.

D'après les titres de propriété foncière (pas le cadastre), il est à qui le terrain sur lequel figure cet escalier ? C'est une indivision entre ceux que vous appelez "les riverains" ? Une propriété individuelle ?

Il a été borné ?

Par Provence

C'est sur une parcelle du lotissement c'est un des propriétaires qui l'a fait, il avait demandé l'autorisation à la mairie qui a refusé, il l'a fait quand même, la mairie n'a pas réagi et maintenant de nouveaux propriétaires sont partis de l'idée que cet escalier constituait un danger et engageait notre responsabilité, ils ont cassé l'escalier sans même consulter tous les propriétaires du lotissement, ils ont monté un mur à la place de l'escalier, d'où la difficulté que j'ai expliqué plus haut concernant l'utilisation du chemin devenu cul de sac. La mairie se trouve en difficulté car des habitants se plaignent mais la configuration de la route communale empêche la construction d'un trottoir: d'un côté de la route il y a un mur qui soutient des terrains et de l'autre côté c'est un autre département.

Par Burs

Et quel est votre souhait (et celui des habitants du lotissement) ?

Par Isadore

Bonjour,

"Porté plainte" ? Vous voulez dire qu'ils se plaignent auprès de la mairie, ou qu'ils ont déposé plainte au commissariat ? Parce que j'ai beau chercher, je ne vois pas l'infraction pénale.

De ce que vous dites, ce terrain semble appartenir à des propriétaires en bien identifiés. Ceux-ci ont démoli leur escalier bâti illégalement, et ont construit à la place un mur.

Si le terrain appartient uniquement à ces propriétaires, et qu'il n'y a pas de servitude :

- ils n'ont pas besoin de l'avis des voisins, des parents ou de quiconque pour démolir leur escalier ;
- pour ce qui est du mur, s'ils ont respecté les règles d'urbanisme, pareil ; tout propriétaire a le droit de clore son terrain.

Et s'ils n'ont pas respecté les règles d'urbanisme, le maire peut leur ordonner de se mettre en conformité (mais ne peut leur interdire de jouir de leur terrain à leur convenance parce que ça fait râler les autres administrés).

Pour le reste, si des tiers estiment bénéficier d'une servitude, ils doivent la prouver avec un juste titre (acte authentique, jugement) et la faire valoir.

Pour le reste, j'ai déjà évoqué la possibilité pour le maire de réguler la circulation sur sa commune afin d'assurer la sécurité des usagers.

Par Provence

Pour répondre à Burs: depuis que la responsabilité des propriétaires a été évoquée par l'un d'eux bien sûr ils souhaitent que cet escalier n'existe plus mais la réaction négative des autres habitants posent problème et quelque part on peut comprendre quand du jour au lendemain vous vous retrouvez devant un mur, que vous pensez que vos enfants vont en sécurité à l'école et qu'ils se retrouvent entre deux virages dangereux

Par Henriri

Hello !

On comprend la déconvenue des parents mais alors ils doivent trouver leur propre solution les satisfaisant sans compter sur cette propriété privée (individuelle ou indivis) désormais fermée.

A+

Par Provence

Merci à tous pour vos éclairages