



Fin de servitude de passage

Par Valar Morghulis

Bonjour à tous,

Je suis nu-propriétaire de la maison de mes parents (ils en sont usufruitiers). La propriété bénéficie d'un unique accès à la voirie municipale via une servitude de passage et de tréfonds sur la parcelle de notre voisine, au nord.

Dans l'acte de vente initial, est incluse une clause qui prévoit que "les parties conviennent que si à l'avenir le chemin piétonnier sis au sud de la parcelle devenait une voie de circulation urbaine sur laquelle une sortie charretière serait autorisée, la servitude de passage ci-dessus serait limitée aux canalisations et à leur entretien ou réparation. Un acte devra alors être établi et publié constatant la réalisation de la présente promesse".

Nous avons reçu une LRAR de la voisine qui estime que notre parcelle est désormais désenclavée et qu'un accès des véhicules par le chemin "piétonnier" au sud est possible, dans la mesure où en amont, la voirie a été élargie pour permettre l'accès à un nouveau lotissement en face de notre maison.

La voisine, propriétaire du fonds servant, nous met donc en demeure pour :

- la cessation de la servitude,
- la création d'un accès à la propriété via le chemin "piétonnier",
- la dépose de l'actuel portail en limite de servitude et son remplacement par un mur mitoyen.

J'ai donc écrit à la mairie pour demander les démarches à effectuer. La mairie m'a répondu par mail la chose suivante : « Votre parcelle n'est pas enclavée car elle possède un accès par servitude. Dans ce cadre la Ville ne peut se substituer aux souhaits des riverains concernant la voie publique. En effet, la Ville doit être conforme aux indications formulées dans le PLUI qui précise limiter les accès et conserve l'existant ». La mairie conclut, dans ce même mail, que « la création d'un nouvel accès est donc à ce jour non réglementaire ».

Comme cette réponse par mail me semblait avoir une faible valeur juridique, j'ai fait une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) qui a confirmé que le projet n'était pas réalisable.

Nous avons signifié par LRAR à la voisine la position de la mairie, lui indiquant que le projet n'était pas réalisable.

Depuis, la voisine a fait venir un agent du service urbanisme sur ce chemin au sud, et cette personne de la mairie lui aurait affirmé ne pas avoir été au courant des modifications effectuées sur la voirie, et que ce qu'elle avait finalement constaté sur place lui faisait changer d'avis. Elle lui aurait dit que, si un nouveau CUB était déposé avec dans le projet un « espace d'attente » (= un sas) entre la voirie et le futur portail, il serait cette fois-ci accepté. Ce qui n'a pas manqué de m'étonner, vu que jamais dans les échanges précédents la mairie n'a conditionné la faisabilité du projet à la réalisation d'un sas : elle a seulement dit que le projet n'était pas réalisable. J'ai demandé des précisions à la mairie, je suis toujours en attente.

Dès lors je m'interroge sur la stratégie à adopter.

Quel est le risque à « laisser courir » ? Quels recours si jamais la voisine venait à nous barrer l'accès ?

Faut-il inviter la voisine à faire elle-même un nouveau CUB ?

Dans l'hypothèse où la voisine obtiendrait un CUB favorable, cela ne règle pas pour autant l'affaire car il s'agit d'un document d'information, non d'une autorisation d'urbanisme. Sachant que seul le propriétaire du terrain peut faire une déclaration de travaux pour la création d'un nouvel accès, et donc pas la propriétaire du fonds servant, comment cette dernière pourrait-elle avoir gain de cause devant un tribunal judiciaire ? Ce dernier pourrait-il enjoindre la mairie à délivrer une autorisation d'urbanisme puis nous enjoindre à réaliser les travaux sous astreinte ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

La voie a été élargie de sorte que le chemin piétonnier est devenue une voie carrossable.

Pour que la servitude s'éteigne il faudrait obtenir de la commune l'ouverture d'un accès à cette nouvelle voie. Pour l'instant la commune s'y oppose, donc votre parcelle reste enclavée et la servitude demeure.

Mais, selon un fonctionnaire du service de l'urbanisme, la commune pourrait changer de position.

Ce que pourrait faire la voisine qui souhaite l'extension de la servitude serait une demande de certificat d'urbanisme. Si le certificat attestait la faisabilité d'un projet d'ouverture d'un accès, la voisine pourrait vous demander de requérir une autorisation d'urbanisme. Si vous refusiez elle pourrait saisir le tribunal judiciaire qui pourrait bien lui donner raison et donc vous contraindre à requérir une autorisation d'urbanisme.

Par Rambotte

Bonjour.

Notons aussi que la première réponse de la mairie est étrange : n'est-ce pas raisonner à l'envers que d'analyser l'état d'enclavement en fonction de l'existence d'une servitude ? N'est-ce pas plutôt la configuration des lieux par rapport à la voie publique le point de départ de l'analyse ?

PS Correction automatique de extinction en extension.

Par Burs

Bonjour,
je suis d'accord avec Rambotte, on ne peut parler d'enclave actuellement puisque une servitude existe .
A votre place, je laisserai la voisine faire les démarches, car c'est elle qui fait la demande de l'extinction. Ne vous en occupez plus et laissez les choses se faire (ou pas) vous serez bien assez tôt de réagir si vous êtes mis en demeure.

Par janus2

A votre place, je laisserai la voisine faire les démarches, car c'est elle qui fait la demande de l'extinction.

Bonjour,
Ce n'est pas tout à fait cela, ce n'est pas la voisine qui fait la demande de l'extinction de la servitude de passage, mais elle demande simplement l'application de la clause existante à cette servitude :

"les parties conviennent que si à l'avenir le chemin piétonnier sis au sud de la parcelle devenait une voie de circulation urbaine sur laquelle une sortie charretière serait autorisée, la servitude de passage ci-dessus serait limitée aux canalisations et à leur entretien ou réparation. Un acte devra alors être établi et publié constatant la réalisation de la présente promesse"

En revanche, cette clause précise bien "sur laquelle une sortie charretière serait autorisée", or, justement, elle semble ne pas être autorisée, donc la clause ne s'applique pas.