



Litige CONSTRUCTION MUR DE PROPRIETE

Par **monica73**, le **17/09/2013** à **07:53**

Bonjour,

Ayant fait reconstruire un vieux mur sur le bord de ma propriété, le long d'un chemin communal en 2002.

Après délation il s'avère que ce mur est sur la commune. Ce vieux mur date d'une cinquantaine d'année.

La commune demande un réalignement de la voie communale.

Cordialement.

Monica

Par **trichat**, le **17/09/2013** à **08:31**

Bonjour,

Quelle est votre question?

Cdt

Par **moisse**, le **17/09/2013** à **11:30**

Bonjour,

Je subodore qu'il s'agit d'un éventuel délai de prescription.

Par **monica73**, le **17/09/2013 à 11:30**

La commune peut elle demander à démonté le mur

Cdt

Par **Lag0**, le **17/09/2013 à 11:47**

Bonjour,

Bien sur, un empiètement est imprescriptible, donc si votre mur empiète sur le terrain de la commune, celle-ci peut exiger la destruction.

Par **monica73**, le **17/09/2013 à 12:29**

bonjour

après plusieurs années cela est il possible

Cdt

Par **alterego**, le **17/09/2013 à 13:02**

Bonjour,

La délation n'a pas déplacé le mur sur le domaine public. S'il n'y était déjà, vous l'y avez implanté. L'empiètement ou l'implantation est la cause de l'éventuelle délation.

Empiètement, attendez-vous à ce que la commune exige de vous sa destruction.
Implantation, à ce qu'elle le détruise à vos frais si vous ne répondez pas favorablement à sa demande.

Cordialement

Par **trichat**, le **17/09/2013 à 13:11**

Bonjour,

Oui la solution extrême, c'est-à-dire la démolition du mur qui empiète sur le domaine public,

est possible.

C'est un principe absolu que la Cour de cassation fait respecter sans transiger.

Mais avant d'en arriver là, peut-être qu'une solution amiable est envisageable avec la commune: rachat du terrain d'assise du mur, participation aux frais d'alignement,...Vous devez faire cette démarche.

Cordialement.

Par **moisse**, le **17/09/2013** à **14:46**

Bonjour à tous,

Une exception à ce principe d'imprescriptibilité : si le chemin fait partie du domaine privé communal.

Auquel cas il est aliénable et prescriptible.

Par **Lag0**, le **17/09/2013** à **16:53**

Un empiètement n'est jamais prescriptible !

Pour prescrire, il faut plusieurs conditions qui ne sont jamais réunies dans le cas d'un simple empiètement.

Par **moisse**, le **17/09/2013** à **17:16**

Je suis désolé d'insister, ,mais ce n'est pas du tout ce que je lis de ci de là, s'agissant du domaine privé communal.

Dans ces conditions, la commune n'est rien d'autre qu'un propriétaire comme un autre, peut aliéner...et faire l'objet d'une prescription acquisitive.

J'ignore bien sur si la voie en question est ainsi classée, mais si c'est le cas le problème se pose différemment.

Par **Lag0**, le **17/09/2013** à **19:46**

Nous sommes bien d'accord, mais justement, ce que je vous dit est valable pour les propriétaires "comme les autres" ! Un empiètement est imprescriptible du fait qu'il manque des conditions pour faire jouer la prescription acquisitive.

En particulier il manque toujours le fait de se comporter en propriétaire puisque vous ne payez pas la taxe foncière du terrain sur lequel vous empiétez, mais que c'est le propriétaire réel du terrain qui paie ces taxes.

Et encore, il y a aussi le fait que pour prescrire, il faut que la possession soit non équivoque, or ce n'est pas le cas d'un empiètement. Le vrai propriétaire devrait, pour que la prescription joue, avoir délaissé son terrain. Or, dans le cas d'un empiètement, on ne lui laisse pas le

choix puisqu'on le force, en quelque sorte, à laisser son terrain.

Faites quelques recherches de JP sur "empiètement imprescriptible" vous en trouverez...

Un contre exemple toutefois, si un propriétaire érige sa clôture à 50cm à l'intérieur de sa propriété et qu'il n'entretient plus cette bande de 50cm. Si son voisin empiète alors sur cette partie délaissée, il a été admis que la prescription puisse jouer. Mais ça ne pourrait pas l'être dans le cas où ce propriétaire n'aurait érigé aucune clôture et donc qu'il n'aurait pas montré qu'il "abandonnait" cette bande de terrain.

Les problèmes de prescription acquisitive et d'empiètement sont effectivement un peu complexes.

Par **moisse**, le **18/09/2013** à **08:27**

Je vous suis et vous précède, en maintenant mon désaccord. Le sujet de l'usucapion est complexe c'est vrai et sauf à posséder des librairies spécialisées il n'est pas simple de relever des décisions toutes instances confondues à ce sujet.

Le particulier qui empiète sur la voie en question paie l'impôt foncier. En effet il reçoit tous les ans l'avis correspondant à son bien, sur lequel les limites et la surface ne sont pas décrites. Il peut donc tout à fait arguer payer l'impôt et personne ne peut démontrer le contraire surtout la commune qui en est exemptée.

Un mur d'environ 50 ans, c'est jouable à mon avis, toujours bien sur avec l'hypothèse du domaine privé communal.

Par **alterego**, le **18/09/2013** à **10:02**

Bonjour,

Votre question crée une discussion en ne précisant pas ce que vous appelez "**chemin communal**".

Chacun de leur côté, Lag0 et Moisse ont raison.

Il vous appartient donc de vérifier auprès du cadastre, de la mairie voire de la préfecture le classement de ce "**chemin communal**" et de le porter à leur connaissance :

- **voierie communale**, il appartient au domaine public de la commune et non pas à son privé. Le domaine public est imprescriptible et inaliénable.

- **chemin rural**, pas classé voie communale il appartient au domaine privé de la commune. Le chemin rural remplit quatre conditions cumulatives : il appartient à la commune, est affecté à l'usage du public, n'est pas classé voie communale et ne présente pas l'aspect d'une rue. Il est prescriptible et aliénable.

Cordialement

Par **moisse**, le 18/09/2013 à 11:12

Hello ALterego,

Vous avez entièrement raison, mais je pense que cette discussion reste intéressante tout de même, elle permet d'aborder un point souvent méconnu des lecteurs, à savoir que le domaine dit "public" ne l'est pas forcément.

Par **trichat**, le 18/09/2013 à 11:28

Bonjour à tous,

Discussion passionnante. Alors j'ajouterai mon petit grain de sel: la commune peut toujours décider d'un déclassement d'un bien appartenant au domaine public communal. La procédure est définie dans le code de la propriété des collectivités locales.

C'est la raison pour laquelle au début de cette discussion, je conseillais de rechercher une solution amiable, avec éventuellement rachat de la bande d'empiétement.

Le notaire ne pourra procéder à l'acte de vente qu'après s'être assuré que la procédure de déclassement a été respectée, s'il ne veut engager sa responsabilité professionnelle.

Si ce chemin communal appartient au domaine privé de la commune, la cession se fait dans les formes habituelles.

Cordialement.

Par **alterego**, le 18/09/2013 à 14:11

Bonjour,

Oui, diverses raisons font que cette discussion ne manque pas d'intérêt.

Il serait donc souhaitable que **monica73** vous renseigne mieux quant à la situation juridique réelle de ce "chemin communal" avant qu'elle ne songe à un éventuel et difficile usucapion.

Cordialement

Par **monica73**, le 19/09/2013 à 07:29

bonjour
sur le cadastre chemin communal n 6

Par **trichat**, le **19/09/2013** à **08:35**

Bonjour,

Ce qu'il faut savoir: est-ce un chemin communal appartenant au domaine public ou au domaine privé?

Les services de la mairie doivent vous donner cette information.

Personnellement, je persiste à dire qu'il faut que vous recherchiez une solution amiable avec la commune pour racheter la partie sur laquelle votre reconstruction a empiété la propriété communale.

Si le chemin appartient au domaine communal privé, l'achat peut se faire sans difficulté; mais le maire devra obtenir un vote du conseil municipal l'autorisant à aliéner quelques m2.

Si le chemin appartient au domaine public, le maire devra engager une procédure particulière qui s'appelle "déclassement du domaine public". Cette procédure devra passer le contrôle de légalité (préfet) avant d'être opérationnelle. Ensuite, vous retrouvez la pratique d'une vente courante.

Cordialement.

Par **alterego**, le **22/09/2013** à **11:44**

Bonjour,

Suivez le conseil de **Trichat** car il vous appartient de vérifier le caractère du chemin avant d'entreprendre quoi que ce soit.

Le qualificatif **communal** employé (**sur le cadastre chemin communal n 6**), laisse penser qu'il s'agit d'une voie communale à caractère de chemin (**domaine public**).

Pour être rural, un chemin doit remplir ces quatre conditions cumulatives : appartenir à la commune, ne pas être classé voie communale, être affecté à l'usage public et ne pas présenter l'aspect d'une rue.

Autre différence, la voie communale est essentiellement destinée à la circulation en général, alors que le chemin rural, à l'origine, servait principalement à la desserte d'exploitations.

Existe un plan d'alignement qui détermine les limites générales de la voie publique par rapport aux propriétés riveraines ou un plan d'occupation des sols valant plan d'alignement ?

Le Tribunal Administratif est compétent pour toute contestation quant au caractère de ce "chemin".

Cordialement