



Chemin privé et canalisation tout à l'égout

Par **poult**, le 14/11/2012 à 18:00

Bonjour,

Nous sommes propriétaire d'une maison avec accès par notre propre chemin privé. Nous laissons une servitude à la maison voisine, enclavée.

Le chemin fait environ 5 à 6 m de large au cadastre.

Le tout à l'égout passe (public) passe par ce chemin pour desservir notre maison et celle de nos voisins.

Apparemment, du fait des canalisations, le chemin est donc à la ville sur 3m60.

Est-ce possible?

Je souhaite fermer ce chemin car nous sommes les seuls à l'entretenir (logique!) et un autre voisin, qui a un accès sur rue et une clôture tout le long du chemin, à enlever clôture et piquets pour pouvoir venir avec son engin de travaux.

Il y a 2 problèmes:

- ces passages répétés endommagent largement le chemin
- les abords n'étant plus délimités, il vient nous insulter dès que l'on gare une voiture le long de son ancienne clôture, disant que c'est chez lui! Il crève les pneus ou remplit la voiture d'eau si par malheur elle n'est pas fermée.

Ce chemin étant à l'origine privé, puis-je le faire fermer, en laissant une clé en Mairie pour le réseau d'eaux usées?

Puis-je aussi demander au voisin de reclôturer son terrain (clos depuis plus de 30 ans)?

Car ce voisin, vient tondre les abords de sa propriété (chez nous) en nous disant que ce sont ses vrais limites!

Il projette apparemment d'attendre pour que l'on ne sache plus où était sa clôture, pour pouvoir élargir et surtout faire un accès (portail) dans notre chemin qu'il croit appartenir à la commune.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **alterego**, le **14/11/2012 à 19:43**

Bonjour,

Vous êtes l'unique propriétaire du fonds servant (le terrain) sur lequel il existe une servitude de passage au profit du fonds dominant (terrain du voisin) et d'une servitude de passage d'égout, d'eaux usées etc....

En ce qui concerne les canalisations, la ville n'est pas propriétaire du chemin, elle bénéficie d'un droit de passage des canalisations enterrées. Il devrait exister un titre pour cette servitude, la ville en assumant l'entretien.

En application des articles 647 et 701 du Code civil, vous avez le droit de vous clore à la condition de ne pas porter atteinte au droit de passage et de ne pas en rendre l'exercice plus incommode.

Nul besoin de l'autorisation du propriétaire du fonds dominant. Vous ne pouvez pas rendre l'usage de la servitude plus incommode aussi vous devrez lui remettre une clé, un bip au propriétaire etc...

Le voisin qui a supprimé sa clôture pour le passage d'un engin de chantier ne peut pas empiéter sur le chemin sans votre autorisation. Vous l'autorisez, il doit alors procéder à la réfection.

Vous pouvez encore faire constater par huissier, on ne sait jamais au cas où il aurait mû par une esprit de conquête il ne résisterait pas à l'envie d'étendre son territoire.

"il vient nous insulter dès que l'on gare une voiture le long de son ancienne clôture, disant que c'est chez lui! Il crève les pneus ou remplit la voiture d'eau si par malheur elle n'est pas fermée" constituent des délits. Vous pouvez déposer plainte. Mettez-le en garde par un courrier recommandé AR. Rappelez-lui aussi que le chemin est situé sur votre terrain et qu'il se rend coupable de divers délits. Quand il existe de tels c..., à quand un diplôme d'accession à la propriété ?

Si il existe une servitude de tréfonds pour le tout à l'égout, voyez avec la mairie ce qu'elle souhaite quand à la remise d'une clé et s'il n'existe pas déjà un acte, une convention.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**[/citation]

Par **poult**, le 15/11/2012 à 11:28

Bonjour,

Tout d'abord, merci pour votre réponse.

Effectivement, nous sommes « l'unique propriétaire du fonds servant (le terrain) sur lequel il existe une servitude de passage au profit du fonds dominant (terrain du voisin) » .

En ce qui concerne les eaux usées, il s'agit de la collection. Donc, c'est sûrement différent d'une simple canalisation ?!?

Il n'est de toute manière nullement question de supprimer la servitude à notre voisine, qui n'a que ce chemin pour sortir de chez elle. Nous avons nous aussi une servitude sur une partie de son terrain pour accéder à une de nos granges (les doubles portes se trouvant de son côté). Il s'agit d'une vieille ferme qui a été divisée au début XX°.

Nous avons prévu, si nous pouvons fermer, de lui laisser la clé, si toutefois nous mettons un cadenas !

Légalement, quel pourrait-être cette histoire de « subtilisation » de chemin sur 3m60 ??

Est-ce notifié chez le notaire avec l'historique de la maison, où à la mairie ?

Sachant que nous sommes dans une commune de 2000 habitants, la mairie n'est pas toujours efficace dans ses réponses.

De plus, pour le voisin ayant ôté sa clôture, empiétant chez nous, a-t-il obligation de la remettre ?

Il a même fait déplacer le maire pour lui faire constater que l'on se garait chez lui !

Le maire n'a rien vérifié, il a demandé au garde champêtre de nous sommer de respecter sa propriété !

C'est pourquoi, il est urgent de fermer le chemin et que le voisin referme son terrain.

Notre voisin est propriétaire d'une maison mitoyenne au terrain en question, sur lequel se trouve 2 petites maisons qu'il souhaite restaurer et louer. Or, il n'exploitera pas au mieux son terrain, s'il n'a qu'une petit accès sur route. Or, en ôtant sa clôture, il compte récupérer quelques dizaines de m2 et faire un portail sur notre chemin, puisqu'à ses yeux, il est à la ville !

De plus, la partie de clôture enlevée est face à notre grange que nous sommes en train de restaurer et via son fils, sait depuis de nombreuses années que nous les remplaceront par des baies-vitrées.

C'est lorsqu'il a vu que l'on refaisait le toit de cette fameuse grange, qu'il a enlevé sa clôture. Car il me semble, qu'il ne peut mettre de portail face à une ouverture ?!?

Nous avons 1hectare de terrain et notre autre voisin (agriculteur) ne respecte pas non plus le bornage ! Nous avons environ 130m de limite le long de son champ. Au début, il faisait ses manœuvres dans notre propriété, passant sur nos jeunes arbres de haies. Nous avons clos cette partie et depuis il reste une longueur de 100m qu'il cultive de manière concave. En milieu de ligne droite, il rentre sur plus d'1m et nous a fait des rigoles. Il nous est impossible de mettre des poteaux pour clôturer. Quels sont les distances qu'il doit respecter ? Comment lui demander de remettre la terre qu'il a pris ?

Merci d'avance pour toutes vos réponses à toutes et à tous !

Pourriez-vous nous donner des articles de lois, jurisprudences ou autres, pour appuyer chacun de nos soucis ?

Encore merci

Par **alterego**, le 17/11/2012 à 19:59

Bonjour,

Canalisation ou collecteur cela ne change rien quant à la propriété du terrain et quant à une servitude de tréfonds au bénéfice de la commune. Vous devrez prévoir de remettre une clé à la mairie pour accéder en cas de besoin au collecteur (servitude de tréfonds).

Vous avez un acte de propriété sur lequel est mentionné l'historique de votre bien (terrain et construction), si vous l'avez égaré vous pouvez en demander une expédition au notaire. La mairie ne dispose pas le l'acte.

Que votre voisin ait déclois son fonds est une chose, qu'il empiète sur le votre sans autorisation de votre part pour passer des engins et qu'il commette des dégradations en est une autre. Il n'a aucune obligation de se clore, vous ne pouvez pas le contraindre à le faire.

Un bornage délimite les propriétés de chacun. C'est ce qui compte.

Quels que soient ses projets immobiliers sur un fonds qui jouxte celui qui a déjà un accès à la voie publique, il devra supporter le passage de ses locataires. S'il a accès à cette voie c'est qu'il a une issue suffisante pour le faire. A lui d'aménager son projet en fonction. Exploiter ou non au mieux son terrain n'est vraiment pas votre problème.

"Or, il n'exploitera pas au mieux son terrain, s'il n'a qu'un petit accès sur route". Faites-en le cadet de vos soucis.

Nous verrons un peu plus tard le cas du second voisin.

Vous ne devez pas être "paysan" ou du pays pour que ceux qui le sont tentent de vous en imposer ainsi. Ce n'est pas une critique à l'égard de chacun de vous.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**[/citation]