



Droit de passage légal ou pas

Par **lorea**, le **14/12/2018** à **11:55**

Bonjour,

J'ai 1 terrain sur lequel je veux créer 1 petit lotissement. Le CU est pour l'instant refuse, les services de l'état ne veulent pas la sortie directe sur la départementale. Lors de l'aménagement du lotissement voisin à mon terrain, ce problème avait été signalé. et j'avais fait 1 échange de terrain, pour avoir une sortie par ce dit lotissement. La mairie s'était engagée à reprendre les VRD, à la fin du lotissement, pour que je puisse avoir la sortie (convention tripartite). La mairie n'a pas fait le nécessaire, et je me retrouve enclavé, car l'aménageur a fermé l'accès. Lors de l'échange, aucune servitude n'a été signée.

Que puis-je faire, le PLU va changer et mon terrain, qui sert de cours de récréation pourrait être déclassé ?

Merci d'avance.

PS : Le Maire a conscience qu'il y a engagement de la Mairie mais comment contraindre l'ASL à accepter.

Par **amajuris**, le **14/12/2018** à **12:44**

Bonjour,

Il me semble d'avoir déjà vu une question identique.

les colotis ne sont pas engagés par une convention où ils ne sont pas parties sauf si cela est

mentionné dans leurs actes d'achats (servitudes).

A qui appartiennent les VRD à ce jour.

Salutations.

Par **lorea**, le **14/12/2018** à **12:53**

bonjour et merci
les VRD appartiennent aux colotis.
apparemment il n'y a rien sur leur acte d'achat.

mais moi, je suis enclavée, est ce qu'un juge ne peut pas m'aider?
cordialemen
ps : la convention a été signée et passé en CMunicipal

Par **amajuris**, le **14/12/2018** à **13:58**

vous pouvez demander un accès à la voie publique en application de l'article 682 du code civil qui indique:

" Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."
en cas de refus des colotis, vous devrez saisir le juge
par contre, vous devrez accepter la présence de la barrière sur le fonds servant sauf si le juge en décide autrement.

Par **lorea**, le **14/12/2018** à **15:29**

bonjour et encore merci.
je suis enclavée du fait que l'on ne m'autorise pas à sortir sur la Departementale.
est-ce réellement une enclave?

dans ce cas je pourrais prendre RV avec le président de l'ASL et ensuite prendre RV avec le conciliateur de justice?puis enfin aller en justice.

ce dont j'ai peur c'est que le PLU change entre temps.
d'après vous puis-je redéposer un PA avec accès au fameux lotissement. je pense qu'il sera accordé.
au moins cela gèlerait mon terrain en l'état.
et j'aurai le temps de faire toutes les démarches.
qu'en pensez-vous?

merci

Par **morobar**, le **14/12/2018** à **19:26**

Bonjour,
[citation]La mairie s'était engagé à reprendre les VRD, à la fin du lotissement, pour que je puisse avoir la sortie.(convention tripartite) [/citation]
Qui est donc la troisième partie ?

Par **lorea**, le **14/12/2018** à **19:50**

le lotisseur, la mairie et moi-même.
I "la commune xxx s'engage à prendre la voirie et les VRD du lotissement projeté (1ier lotissement construit limitrophe à mon terrain) dans les 6 mois de la délivrance du certificat constatant l'achèvement des travaux du lotissement".

II "la commune xxx aura la possibilité dès la prise en charge des voies et des réseaux d'autoriser le raccordement de la propriété de Mr et Mme yyyy sur ceux-ci.

a l'époque en 2007, j'avais fait un échange de terrain, pour avoir accès au lotissement. aujourd'hui l'accès est fermé,

merci

Par **morobar**, le **14/12/2018** à **19:57**

Donc si je comprends bien, la mairie n'a pas ajouté la voirie à son domaine public routier, et le lotisseur (aménageur) n'a pas respecté son engagement.
Je suppose que ce n'est pas cet aménageur qui a fermé l'accès, mais l'ASL devenue entretemps propriétaire des VRD.
Déjà pour commencer, si ce n'est déjà fait, contacter le Maire.
Mais surtout un avocat pour mise en demeure tout ce beau monde.

Par **lorea**, le **14/12/2018** à **20:06**

oui c'est l'aménageur qui a fermé avant de créer l'ASL.

je m'en étais inquiétée à l'époque, la mairie lui avait écrit.

en réponse, il avait dit que toutes les servitudes étaient inscrites ds le cahier des charges du lotissement.

j'ai réussi à avoir ce cahier des charges par mon notaire.
rien n'est inscrit.

voilà, je crois avoir tout dit, quoique...

j'en ai gros sur la patate.

ns sommes agriculteurs en retraite depuis peu, je gardais le seul terrain constructible que j'avais pour pouvoir palier à mes petits revenus. je suis dépitée.

merci

Par **talcoat**, le **14/12/2018 à 20:59**

Bonjour,

Quelle est la forme de la convention évoquée?

Par **lorea**, le **14/12/2018 à 21:15**

il n'y a pas de nom précis à la convention

c'est un acte notarié, avec présents, la Mairie, le lotisseur et nous-mêmes.

passé en conseil municipal le 21/12/2006 pour informer les conseillers d'une convention tripartite devant être signée.

le passage chez le notaire le 07/01/2007

Par **talcoat**, le **15/12/2018 à 14:47**

Il s'agit donc d'une convention notariée opposable, la rétrocession des VRD à bien été convenue et la servitude de passage actée.

Dans ce cas, si les travaux sont terminés et la DAT déposée :
la voirie appartient à la commune...

Par contre il faut préciser à quelle période de l'opération cette convention est intervenue, car si le lotisseur a signé alors qu'il a déjà vendu un ou plusieurs lots, ce dernier ne peut plus transférer directement les équipements à la commune et il faut alors compter avec l'avis unanime des colotis, un accord qui sera subordonné à une négociation...

Après en fonction des faits réels, reste la responsabilité de la partie qui n'a pas respecté la convention.

En théorie, les termes de l'accord doivent être reportés dans les documents du lotissement ou dans les actes de vente.

Par **lorea**, le **15/12/2018** à **15:50**

c'est gentil, et en même temps je suis rassurée.
cette convention a été signée avant qu'il aie le permis.
c'était une condition à leur permis.
merci encore

Par **lorea**, le **15/12/2018** à **16:00**

je reviens vers vous. je viens de regarder.
nous avons signé le 7/01/2007.

le cahier des charges est signé le 8 janvier 2008.
bien que sur la première page. il est noté décembre 2006.
qu'en penser?
merci

Par **talcoat**, le **15/12/2018** à **19:39**

Pour le cahier des charges c'est sa date d'enregistrement qui compte.

Le notaire aurait du reprendre la convention dans le corps du CDC et faire figurer la servitude dans les actes de vente des colotis.

Aujourd'hui les VRD qui ont du être terminées...ont-elles fait l'objet d'une DAT? si oui, dans ce cas la voirie est en principe rétrocedée automatiquement à la commune(voir conditions de la convention).

Si l'accès de la voirie est fermé, il y a contradiction avec cette procédure de passage dans le domaine public!

Le maire devrait être capable de fournir des précisions sur la mise en œuvre de la convention puisqu'il s'agit d'une condition de l'autorisation de l'opération.

Par **lorea**, le **15/12/2018** à **20:02**

merci encore.

je ne crois pas qu'ils aient fait cette démarche officiellement.
mais les travaux sont terminés. tous les lots sont vendus et construits. le dernier bâtiment est également terminé, des appartements sont loués.

s'ils n'ont pas fait cette demande.
suis-je bloquée? ou me reste-t-il encore l'option engagement Mairie.

bonne soirée et merci encore. lorea

Par **talcoat**, le **15/12/2018 à 21:53**

La première démarche c'est de retracer les obligations de la convention par chacune des parties.

Ensuite, vérifier en mairie si le lotisseur a rempli ses obligations en déposant la DAT.

Si oui, la voirie a du passée automatiquement dans le domaine public...(c'est en principe ce que prévoit une telle convention).

Si non, les VRD sont encore la propriété soit du lotisseur... ou rétrocédés à tort à l'ASL??

Que disent le président de cette ASL et le notaire de cette situation?

Par **morobar**, le **16/12/2018 à 08:48**

Le président de l'ASL doit être en mesure de répondre, car le transfert des voiries à l'ASL implique un acte notarié, un enregistrement au service de la publicité foncière...

Pas d'acte, pas de propriété.

Par **lorea**, le **16/12/2018 à 10:08**

merci à tous.

pour la DAT je vais avoir le renseignement demain.

par contre le président de l'ASL avait l'air de tomber des nues, lorsque je lui ai adressé copie de la convention.

prenez un bon dimanche.

Lorea

Par **lorea**, le **17/12/2018 à 12:39**

bonjour à tous et toutes.

le Maire vient de m'appeler pour me dire de déposer un PA avec sortie sur le lotissement. en me disant que cela se compliquait qu'il devait voir avec un avocat.

quant à la DAT déposée en juillet 2018.

"certificat refusé en aout pour plusieurs problèmes sur les façades"

Modification du permis déposé le 17/10/2018. en cours d'instruction.

bon je vais déposer un autre Permis, ensuite j'aurai 5 ans pour faire entendre mes droits, si ASL refuse de me laisser passer.

dites-moi ce que vous en pensez.

grâce à vous j'ai bien avancé.

merci encore.

Par **talcoat**, le **17/12/2018** à **18:53**

Bonjour,

Vous parler de refus pour de problèmes des façades, il ne s'agit donc pas d'un lotissement voisin mais sans doute d'un groupement d'habitation fait par un promoteur et non un lotisseur. Sur le fond cela ne change pas grand chose, mais il semble qu'en l'état la convention ne soit pas opposable aux programme voisin faute d'information lors de la vente.

Il faudrait connaître la teneur de la convention et vérifier que les engagements réciproques figuraient bien dans le corps du permis de construire accordé au promoteur. Si c'est le cas, il peut y avoir une mise en cause du notaire qui n'aurait pas transcrit la servitude.

En l'état vous aurez des difficultés à faire valoir vos droits au près de l'ASL et seule une conciliation tripartite peut aboutir si le maire en fait une "condition" à la rétrocession des VRD. Quant au PA que vous souhaitez déposer, il ne pourra être délivré que lorsque la voirie sera dans le domaine public sinon vous vous heurterez à un recours de l'ASL...

En l'état vous aurez des difficultés à faire valoir vos droits au près de l'ASL et seule une conciliation tripartite peut aboutir si le maire en fait une "condition" à la rétrocession des VRD. Quant au PA que vous souhaitez déposer, il ne pourra être délivré que lorsque la voirie sera dans le domaine public sinon vous vous heurterez à un recours de l'ASL...

Par **lorea**, le **17/12/2018** à **20:11**

bonsoir

non c'est un lotissement. d'ailleurs sur LE cahier des charges.

Il y a bien stipulé "lotissement;;;;;;;;;"

il y a en effet des maisons, des bâtiments COL et autres.

les terrains ont été vendus nus.

et que fait on de la servitude légale?

moi je suis ok pour indemniser l'ASL

MERCI

MERCI

Par **talcoat**, le **17/12/2018** à **20:50**

Vous ne pouvez parler de réserves sur les façades si l'opération est un lotissement puisque dans ce cas il n'y a pas de constructions et la DAT portait alors uniquement sur des VRD ...le sens des mots a son importance!

Prenez un avocat et demandez l'application de la convention.

Prenez un avocat et demandez l'application de la convention.

Par **lorea**, le **19/12/2018** à **17:10**

bonsoir.

mais le lotissement est d'il y a 10 ans.

c'est ce que l'on m'a dit à la mairie, quand j'ai parlé de la DAT

je vais redemander la DAT des VRD.

mais c'est cela qui pose problème, la mairie n'a pas fait le nécessaire à temps et en heure d'après moi.

Désolée pour mon incompréhension. Moi je suis dans le maraichage, et je suis perdue juridiquement parlant.

lorea

Par **talcoat**, le **19/12/2018** à **19:03**

Bonjour,

L'ancienneté du lotissement n'a pas d'incidence dans la résolution du problème...

Encore une fois, pour répondre il faudrait connaître le contenu de la convention et le libellé de l'arrêté de lotir ainsi que la date de la DAT et les suites données.

Des documents que l'on ne peut refuser de vous communiquer (la mairie a des archives!) et qui seront nécessaires à un avocat, si vous voulez sortir de cette situation.

Par **lorea**, le **19/12/2018** à **19:45**

merci. j'ai demandé les permis, refusés et accordés.

e lotisseur, la mairie et moi-même avons signé chez le notaire la convention suivante.

I "la commune xxx s'engage à prendre la voirie et les VRD du lotissement projeté (1ier lotissement construit limitrophe

à mon terrain) dans les 6 mois de la délivrance du certificat constatant l'achèvement des travaux du lotissement".

II "la commune xxx aura la possibilité dès la prise en charge des voies et des réseaux d'autoriser le raccordement de la propriété de Mr et Mme yyyy sur ceux-ci.

pour la DAt des VRD je me renseigne.

mais je crois que c'est mort. rien n'a été fait par la mairie,
et maintenant c'est trop tard, les co lotis n'ont aucune obligation. le lotisseur savait ce qu'il
faisait.!

j'avais refusé de lui vendre mon terrain.
merci quand même