



Pc accordé grace a une servitude de passage inexistante

Par **azerty**, le **04/10/2011** à **13:47**

Bonjour,
mon voisin à obtenu un PC sur son terrain donnant sur un terrain communal(remblais d'un ancien canal) sans issue carrossable (coté nord buttant sur une maison et cote sud un espace de 1.20m seulement entre 2 murs privés.
ce permis mentionne pour justifier d'un acces aux voies publiques une servitude de passage traversant mon terrain qui n'existe pas.
la mairie informé, m'indique qu'elle n'a pas obligation de controler les plans et qu'il s'agit là d'un probleme privé entre le demandeur du PC et moi même.
je recherche pour l'avoir lu il y a longtemps le texte de loi donnant obligation a une mairie de verifier que la delivrance d'un PC ne doit pas causer de problème aux riverains.

merci par avance pour l'information

Par **Pika_109**, le **06/10/2011** à **22:28**

Bonjour,

Je n'ai pas connaissance d'un tel texte. Vous l'avez peut être lu mais comme vous dîtes, ... il y a longtemps. L'urbanisme a subi une grosse réforme en Octobre 2007. Cette réforme a eu notamment pour but de mieux respecter les responsabilités respectives de l'autorité qui délivre le permis. afin de limiter l'insécurité juridique qui entourait l'ancien permis, le [s] **régime déclaratif** [/s] a été renforcé, et la mairie n'a plus a vérifier les servitudes de droit

privé (passage ou tréfonds), ce qui est votre cas. Vous ne trouverez pas ce texte qui a été abrogé

Vous vous trompez de coupable. ce n'est pas la mairie qui est à incriminer mais le voisin. si vous êtes dans le délai de recours des tiers du permis, vous pouvez l'attaquer. ce délai s'arrête 1 an après la réception en mairie de la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), elle aussi purement déclarative.

cependant, rassurez-vous, le fait qu'il mentionne une servitude sur le PC ne suffit pas à lui donner une servitude. en effet il s'agit de droit privé, et une servitude doit faire l'objet d'un acte notarié. Il faut que vous vérifiez quand même qu'une telle servitude n'existe pas auprès des hypothèques, car les actes notariés ne mentionnent plus en détail les servitudes mais reprennent une phrase bateau qui dit que les servitudes existantes persistent... assez vague!

enfin, sachez qu'un terrain ne peut pas être privé d'accès, et un juge peut décider de lui accorder une servitude qui passe le plus souvent par l'endroit le moins préjudiciable pour les riverains, moyennant une compensation financière

Par **azerty**, le **07/10/2011 à 11:58**

merci pour votre réponse

Par **Corentin NAGARD**, le **14/10/2011 à 14:24**

Bonjour,

dans votre cas d'espèce en **l'absence de servitude réellement enregistrée** aux hypothèques le permis peut être retiré pour fraude.

En effet, si cette servitude n'existe pas et que le pétitionnaire a créé une pièce **falsifiée** afin d'obtenir de l'administration une autorisation générant des droits à construire, il y a fraude.

Le nouveau régime des permis de construire a effectivement renforcé le caractère déclaratif de la demande, il n'en demeure pas moins que le pétitionnaire doit avoir toutes les qualités requises pour signer la demande et **déclarer une situation réelle dans ses plans**. Dans ce cas précis en l'absence de servitude réelle le permis peut alors être retiré à votre demande dès lors que vous apportez la preuve de la fraude sur la pièce et votre intérêt à agir.

Procédure : Vous avez deux mois à compter de l'affichage du permis sur le terrain pour faire un recours gracieux auprès du maire l'informant de la situation, avec l'ensemble des justificatifs appropriés (courrier en AR au pétitionnaire et au maire sollicitant recours). **Le maire a alors deux mois pour répondre.**

Cas 1: Si le maire répond favorablement **Le maire dispose d'un délai de 3 mois à compter de la date de délivrance du permis pour retirer l'autorisation obtenue par présentation d'une pièce frauduleuse.** . N'attendez donc pas pour vous manifester auprès de votre mairie avec les pièces et pouvoir mettre en place la procédure contradictoire à même de pouvoir

retirer l'autorisation sans passer par une procédure au TA.

Cas 2: Si le maire répond négativement ou qu'il ne répond pas vous faites la même démarche mais cette fois avec un courrier AR au maire, au pétitionnaire et au Tribunal administratif annonçant que vous portez recours en mettant en avant la fraude avec l'ensemble des pièces.

NB: Il est important de bien respecter les délais pour faire tomber cette décision administrative.

A défaut d'un retrait administratif vous pourrez toujours ester en justice sachant que mon collègue Pika_109 a raison de préciser qu'un terrain ne peut être privé d'accès et qu'un juge pourra trancher pour la mise en place d'une servitude la moins préjudiciable pour celui qui supportera la servitude (servitude pour cause d'enclave).

Cordialement,

Par **azerty**, le **14/10/2011** à **19:17**

rebonjour,

Merci pour l'intérêt que vous me portez qui me touche beaucoup.

j'ai porté l'affaire devant les tribunaux en espérant bien sûr une issue en ma faveur mais

cordialement

Par **Corentin NAGARD**, le **14/10/2011** à **20:18**

J'espère qu'elle vous sera favorable.
bon courage dans vos démarches.