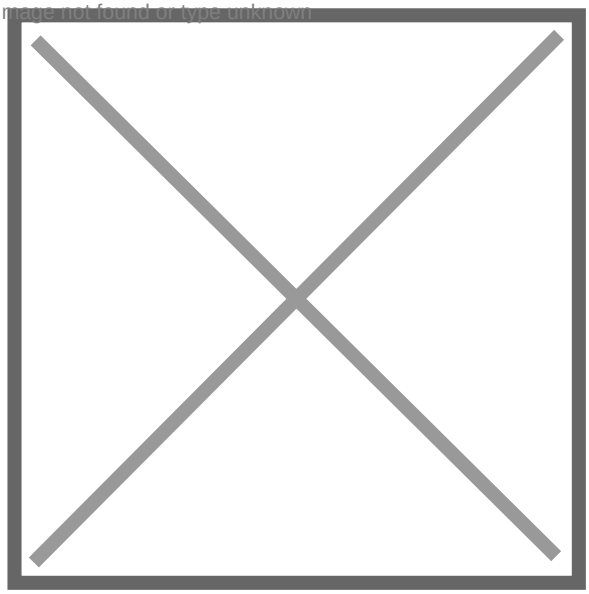
Image not found or type unknown



Voie communale privatisée ?

Par **scapad**, le **16/05/2016** à **18:41**

Bonjour,
J'envisage d'acheter une propriété vendu par une collectivité territoriale. Ce bien est situé au bout d'une voie communale en impasse. Sur le cadastre, la voie communale se termine dans la cour du bâtiment, à 70 m de l'entrée de la propriété.
Jusqu'à présent, le bien étant public, la voie communale était en libre d'accès aux nombreux promeneurs qui venaient se garer dans la cour du bien.
Si le bien devient ma propriété privée, la voie communale qui arrivait devant les bâtiments sera-t- elle aussi privatisée dès l'entrée de la propriété ?
Puis-je clôturer ma propriété et installer un portail à son entrée ? Il subsiste d'ailleurs les montants d'un ancien portail, ce qui atteste qu'à une époque, cette propriété était close.
Le PLU demandant une aire de retournement au bout des impasses de plus de 50 m, jusqu'à présent, c'était la cour du bien qui servait à cela. Si j'installe un portail à l'entrée de chez moi, à qui revient le coût de l'aménagement d'une aire de retournement avant ma propriété ?
Merci de vos lumières pour éclaircir cette question juridique.
Scapad

Par **morobar**, le **16/05/2016** à **18:47**

Tout cela est bien, mais vous achetez un bien décrit dans l'acte de vente, et non les éventuels environs.
Si le chemin communal, qui appartient au domaine privé de cette commune fait partie du lot, ce qui parait étonnant, et bien vous en deviendrez l'heureux propriétaire.

Par **scapad**, le **16/05/2016** à **21:09**

Merci de votre commentaire.
Ma question peut être reformulée de quatre façons différentes :
1) Le chemin communal (domaine public) qui se termine en impasse dans la propriété à vendre (actuellement domaine public), deviendra il privé avec la privatisation de la propriété résultant de la vente à un particulier ?
2) Le chemin communal en impasse sera-t-il «amputé » (ou « raccourci ») pour trouver une nouvelle fin à l'entrée de la propriété lorsqu'elle sera privatisée? ou bien gardera-t-il son caractère public, avec sur ses derniers 70 m dans un espace devenu privé, aucune possibilité de sortie sur un espace public.
3) Une propriété privée peut-elle « phagocyter » une voie communale sans issue (domaine public) qui la pénètre ?
4) Une voie communale sans issue (domaine public) a-t-elle encore une raison d'exister quand elle pénètre une propriété privée, sans possibilité d'atteindre à un domaine public ?
Cordialement,

Par **morobar**, le **17/05/2016** à **16:22**

Bonjour,
1) Non.
Et évitez de confondre les domaines publics.
La propriété est vendue par une collectivité territoriale qui n'est pas propriétaire d'une voirie communale.
Ensuite le domaine public est inaliénable. Mais le genre de voirie que vous décrivez est partie du domaine PRIVE communal, que la mairie peut rétrocéder, et qui peut faire aussi l'objet d'appropriation par usucapion.
2)Non
3) Oui mais il faut attendre 30 ans pour faire constater cette appropriation, ou alors acheter la voie à la commune.
4) Ce n'est pas votre problème. Il existe bien des choses inutiles, mais la voirie ne peut en aucun cas pénétrer chez vous.
Elle cessera d'être voirie à la barrière/portail, limite de propriété.

Par **scapad**, le **17/05/2016** à **17:01**

Merci pour ces réponses rapides et précises.
Si je comprends bien, la solution serait que j'achète à la commune la portion de chemin qui pénètre en impasse sur le terrain à vendre.
Et, au cas où le maire refuse de me vendre ces 70 m de voie communale, il se peut que des voitures stationnent sur le dit chemin (au milieu de la cour) sans que je puisse m'y opposer.
Comme ledit chemin se termine devant la porte du bâtiment attaché au bien, cela pose un sérieux problème à résoudre avant toute acquisition.
Cordialement,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés