



Intervention d'un architecte à la demande du maire sur propriété

Par **Adelina13**, le **04/04/2009** à **20:18**

Bonjour, ayant un litige avec mes voisins qui ont implanté leur clôture et créé une ouverture (portail) sur ma propriété 1.50 m de large sur 11 m de long à l'intérieur de ma parcelle, j'ai demandé l'arbitrage du maire. Or aujourd'hui je retrouve avec un double problème à régler, mes voisins et le maire. En effet, pour une raison que j'ignore, madame le maire invoque l'existence d'une voir communale et d'une cession qu'aurait eue mon oncle précédent propriétaire, ceci sans pouvoir fournir aucun document le justifiant. Au service des hypothèques, chez le notaire, au centre des impôts, au cadastre et sur les actes notariés il n'est fait mention de tout cela mais notre cher maire s'acharne et a fait intervenir un architecte pour "expertise amiable", ceci malgré mon absence et le fait que j'avais signalé au dit architecte que je reprendrai contact avec le cabinet ultérieurement, car j'attendais les conclusions du conseil des géomètres où une enquête est en cours. La question est la suivante: est-ce qu'un maire peut faire intervenir un architecte sur une propriété privée en l'absence du propriétaire, ceci en présence des gendarmes, parce qu'il ne recule devant rien? N'y a-t-il pas violation de propriété? Si oui que puis-je faire? Je vous remercie par avance de votre obligeance

Par **Solaris**, le **05/04/2009** à **00:07**

Non le maire ne peut pas rentrer chez vous même accompagné des gendarmes sans votre consentement. Cependant, ils ont le droit de se rendre sur un chemin communal et ce sans votre accord et je pense que le maire joue sur cet argument. La propriété du chemin communal ne peut être remise en cause que par acte notarié dûment enregistré au service

des hypothèques. Donc en l'absence d'acte on ne peut remettre en cause votre propriété.
Cependant, ils vont peut être essayé d'obtenir une servitude de passage si cela fait plus de trente ans qu'ils utilisent le passage.

Par **Adelina13**, le **05/04/2009 à 18:29**

Il ne peut y avoir de servitude, la maison n'est pas enclavée, elle a deux entrées, hormis le portail ouvert chez moi. et le courrier du notaire stipule que ma propriété n'est frappée d'aucune servitude. il y a vingt deux ans qu'il habitent l, nque puis-je faire pour calmer l'ardeur du maire?
Par avance merci
Adelina13

Par **Solaris**, le **05/04/2009 à 22:25**

L'acte du notaire se décharge de toutes les servitudes passives.... (c'est une clause type de tous les actes notariés).
Envoyez une LRAR à votre maire l'interdisant de pénétrer sur votre propriété sans votre accord.
Puis sinon faites procéder à un bornage judiciaire.

Par **Adelina13**, le **06/04/2009 à 09:14**

Bonjour Solaris,
Tout d'abord merci pour votre aide, effectivement je vais suivre vos conseils et saisir le tribunal pour un bornage judiciaire et calmer l'ardeur du maire en lui intimant l'interdiction de pénétrer chez moi, sans mon autorisation. Je saurai vous tenir au courant de l'issue de ces problèmes, cela servira éventuellement à d'autres.
A très bientôt
Adelina13

Par **augustin**, le **06/04/2009 à 09:23**

petite rectification sur le précédent message de Solaris :
une servitude de passage [s]ne s'acquiert pas[s] par 30 ans d'usage.

Par **Solaris**, le **06/04/2009 à 11:32**

Si la servitude de passage s'acquiert par le cas d'une prescription acquisitive: Art 685 du Code Civil: "L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu."

Par **augustin**, le **06/04/2009 à 11:51**

Relisez bien et analysez cet article 685 !!
"L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu."
Ce sont l'assiette et le mode (c'est à dire les caractéristiques géométriques et la façon de l'utiliser) qui peuvent faire l'objet d'une prescription trentenaire.
ET encore faut-il que cela soit pour une [s]raison d'enclave[s].
Le voisin d'Adelina13 n'est pas enclavé.
Et dans ce cas, le CC est très clair au travers des articles 688 à 691. Et ils sont très souvent repris dans de nombreuses jurisprudences qui rappellent la non acquisition trentenaire d'un droit de passage pour une raison autre que l'enclave.

Par **Solaris**, le **06/04/2009 à 14:06**

Je suis d'accord avec vous mais le non-enclavement de la propriété n'a été précisé qu'après mon message ce qui explique la possibilité d'une servitude!
Je voulais également seulement lui indiquer que ce n'est pas parce que l'acte notarié précise qu'il n'y a pas de servitude qu'il ne peut pas exister de servitude passive.

Par **augustin**, le **06/04/2009 à 14:30**

"passive" ou "active" dépend simplement si l'on est servant ou dominant.
Le servant subit une servitude dite passive, le dominant bénéficie d'une servitude dite active.
Donc qu'elle soit passive ou active, elle doit être indiquée dans l'acte notarié du fond concerné.
La petite erreur qu'a fait d'Adelina13 dans cette histoire, c'est de faire intervenir le maire... qui n'a rien à faire dans une affaire entre voisins relevant du civil. D'autant plus que ce maire fait, apparemment, tout pour privilégier le voisin.
Donc il faut remettre les choses à plat le plus vite possible. Signifiez au maire que cela n'est pas dans ses pouvoirs de s'occuper d'affaires civiles et d'assigner votre voisin au TGI pour passage chez vous sans titre.

Par **Adelina13**, le **06/04/2009 à 15:38**

Bonjour Solaris et Augustin,
vous êtes vraiment supers, votre aide est précieuse.
cette parcelle litigieuse a été achetée par mon grand oncle en 1922, n'y sur son acte notarié, ni sur l'acte de donation faite à mon oncle, ni sur mon acte notarié ne figure de voie communale, ni servitude, de plus n'ai demandé confirmation au notaire, qui me l'a stipulé par courrier. Ni les plans cadastraux napoléonien à ceux d'aujourd'hui ne mentionnent de voies communale ou servitude.
Je crois que le maire veut me faire perdre patience, et que je finisse par abandonner, mais elle a mal pensé, je ne céderai pas. Je suis vos conseils, je lui adresse un courrier, et saisis le tribunal d'instance pour un bornage judiciaire.
Je dois avouer, que je finis par me poser des questions sur l'honnêteté de tous ces personnages
merci encore de votre soutien
bientôt

Par **Solaris**, le **06/04/2009 à 15:40**

Méa culpa, le tribunal d'instance a une compétence exclusive en matière de bornage et la représentation est facultative mais fortement conseillée car le domaine est technique.rnVous pouvez toujours voir si votre assurance maison couvre ce type de litige car dans l'affirmative ils pourraient prendre en charge les frais.

Par **Adelina13**, le **06/04/2009** à **15:54**

L'accueil du tribunal m'a indiqué, qu'il fallait assigner mon voisin, par voie d'huissier et saisir le tribunal d'instance, je vous dirai par la suite ce qu'il en aura été

Par **Adelina13**, le **06/04/2009** à **16:27**

Pour plus de compréhension, il faut que je dise, que cette maison qui est un bien familial, que j'ai racheté à mon oncle, a été longtemps inhbitée, et c'est durant cette innoccupation, que mes voisins se sont octroyé des libertés.rnJ'ai mandaté un premier géomètre, qui quatre mois après n'avait toujours rien fait, sous le prétexte, qu'il n'arrivait pas à obtenir les documents des services du cadastre, très étrange, puisque je les ai obtenu sans difficultés. rnJ'ai donc mandaté un second géomètre, il me fixa un rendez-vous. Ceqrn même jour où je le mandatais, écrivait au maire l'informant qu'il ne pourrait pas faire le bornage amiable. Il ne me tint pas au courant.rnLa eille du rendez-vous fixé par le géomètre, un conseiller me prévint que monsieur X ne vviendrait pas le lendemain comme prévu. Je téléphonais mai,tes fois à son cabinet et ne réussis pas à lui parler.rnPar mail je lui demandais de me confirmer le rendez-vous du lendemain.rnIl vint, ne nous demanda à aucun moment nos titres de propriétés, ni autres documents, se comporta en médiateur, me déclarant même que je ne pourrai faire déplacer la clôture.rnA la suite de quoi j'ai saisis le conseil de l'ordre des géometres et depuis trois mois j'attends, leur conclusion.rnVous comprendrez que je puisse me poser des questions.