



Refus de portail servitude

Par **MDavid**, le **03/07/2017** à **22:09**

Bonjour à tous,

Nous avons une maison avec 4 murs clôturés et un portillon. Deux murs sont des murs de séparation avec nos voisins et deux murs donnent sur la voirie. Nous avons une servitude (droit de passage) sur la voirie en question.

Aujourd'hui nous n'avons pas de portail pour accéder au terrain ce qui nous pénalise, notamment pour les travaux futurs d'aménagement du terrain (nous souhaitons l'aplanir avec un tractopelle), supprimer des arbres, etc...

Nous avons déposé à la mairie une première demande qui a été refusée pour dangerosité. Comme mentionné un peu plus haut, nous avons seulement deux murs qui donnent sur la voirie (voirie avec servitude). Nous avons donc fait une deuxième demande sur l'autre mur et nous avons obtenu un accord de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Mais les problèmes continuent puisque nous avons commencé les travaux et avons pratiquement terminé lorsque nous avons reçu un courrier du lotissement à qui appartient la voirie qui s'oppose à notre projet. Le motif du refus (abusif ?) est que nous allons les gêner sur la voirie quand nous allons rentrer et sortir la voiture. Il s'agit d'une voirie de taille standard avec 2 voies, avec également un trottoir d'un côté (coté de mon mur) et un espace de parking (3 places) de l'autre pour leur lotissement.

Avec le portail électrique et l'espace disponible sur la voirie la gêne ne serait que de quelques seconds maximums. De plus toutes les propriétés sont équipées de portail, sauf la nôtre.

De ce fait aujourd'hui nous sommes dans l'impasse pour la réalisation de ce portail. Que pouvons-nous faire ? Avons-nous des recours ? Avons-nous d'autres choix que de reconstruire le mur et de rester dans l'incapacité de rentrer des véhicules sur notre grand terrain ?

Merci d'avance pour votre aide.

Par **Tisuisse**, le **04/07/2017** à **05:55**

Bonjour, S'agit-il d'un lotissement ? Depuis quand existe ce lotissement ?

Par **Lag0**, le **04/07/2017 à 07:44**

Bonjour, J'ai un peu de mal à voir le problème, il doit manquer des infos. Aujourd'hui, sans portail, vous pénétrez et sortez de votre terrain sur cette voirie sans poser de problème, mais si vous construisez un portail, vous gênez en entrant et sortant ?

Par **MDavid**, le **04/07/2017 à 08:26**

Bonjour, @Tisuisse : Oui il s'agit de deux lotissements, nous appartenons à un lotissement de 10 maisons qui possède une servitude sur la voie, notre lotissement a 30 ans, notre maison est de 1989 (Nous en avons fait l'acquisition il y a presque 2 ans). L'autre lotissement a plus de 30 ans, il sont propriétaire de la voirie, leur lotissement se compose d'une 50tène de maison. @Lag0 : Aujourd'hui on ne peut pas rentrer de voiture sur le terrain, on a un renforcement de 3 mètres ou on peut mettre une voiture et la deuxième voiture est à cheval sur le trottoir du coup le long de notre mur. Comme on est la première maison de la voirie, pour eux je vais bloquer tout le monde quand je vais manœuvrer pour rentrer à travers mon portail. La voirie est très grande pas besoin de manœuvrer, le portail est électrique, donc moi non plus je ne vois pas la gêne que je vais générer mais bon...

Par **Tisuisse**, le **04/07/2017 à 08:45**

D'après l'article L442-9 (texte in extenso ci-après), à moins que les colotis n'aient expressément décidés, en Assemblée Générale, avant l'expiration des 10 ans de l'existence de ce lotissement, les voiries du lotissement tombent, de plein droit, dans les voiries publiques communales. De ce fait, les lotissements, que ce soit le vôtre ou celui voisin, n'ont plus rien à accorder ou à opposer dans votre cas. Cela est d'autant plus vrai si un PLU a été décidé englobant les lotissements.

Article L442-9 modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6 Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, **deviennent caduques au terme de dix années** à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.**

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination

de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret. La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. Cela devrait pouvoir vous donner satisfaction.

Par **MDavid**, le **04/07/2017** à **09:08**

Après demande au près de la mairie, la voirie du lotissement n'est pas tombée dans le domaine public communal. Donc je pense que du coup, ils ont fait la demande avant les 10 ans comme mentionné dans le texte ci-dessus. D'après la mairie dans cette histoire, cela relève du droit privé et nous ne pouvons rien faire. Je suis quand même surpris que l'on puisse refuser la construction d'un portail sans motif valable. C'est un peu de l'abus de pouvoir quand même. Il n'y a pas de danger généré, il n'y a pas de blocage de la voirie...

Par **Tisuisse**, le **04/07/2017** à **09:12**

Les mairies ne sont pas souvent au courant des règles régissant les lotissements, les employés de mairie en savent encore moins, alors. Voyez un avocat spécialisé en droit de la construction, droit de l'urbanisme, il vous en dira +.

Par **amajuris**, le **04/07/2017** à **10:44**

bonjour, je ne partage pas tout à fait l'avis de tisuisse sur la caducité des cahiers des charges de lotissement et apparemment je ne suis pas le seul. voir cet article: <http://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2016/06/loti.pdf> salutations

Par **MDavid**, le **04/07/2017** à **11:25**

Effectivement le cahier des charges c'est autre chose et sa validité continue bien après les 10 ans, d'ailleurs elle s'applique en tout temps. Par contre nous avons le cahier des charges (fournit avec l'acte de vente) et il n'y a absolument aucune règle mentionnée qui pourrait s'approcher de près ou de loin de notre demande de portail.

Par **morobar**, le **04/07/2017** à **18:03**

Hello @tisque.
Ce n'est pas la première fois que vous exposez cette rétrocession automatique au bout de 10 ans.
Le droit de propriété est sacré en notre pays, et la règle indiquée n'existe pas.
SI la commune veut récupérer voirie (égouts compris) éclairage et voies de circulation elle achète ou exproprie.
Elle a des moyens juridiques à sa disposition, selon l'intérêt de joindre ou non le réseau routier du domaine communal.
En général c'est l'inverse qui se passe, les colotis veulent rétrocéder ces voiries pour éviter la lourde charge d'entretien.
Dans un lotissement il existe 2 documents annexés à l'acte de mutation:
* le cahier des charges à durée de vie maintenant courte, auquel se substitue le PLU lorsqu'il existe, au bout des 10 années.
* le règlement de copropriété qui concerne tout ce qui n'est pas urbanisme, qui constitue une convention privée entre les signataires et qui ne peut disparaître qu'avec l'accord unanime des lots concernés.
Pour revenir à la situation présente, il conviendrait de connaître exactement la servitude établie, si elle ne prévoit que le passage, le stationnement...

Par **Tisque**, le **04/07/2017 à 18:27**

Certes, je ne nie pas ce point de vue mais je regrette de n'avoir pas conservé la photocopie de l'acte de propriété pour une maison que j'avais achetée au début des années 2000 (et revendue depuis pour ma retraite) située dans un lotissement que j'ai eu en Région Parisienne. Cet acte mentionnait bien, à peu près ceci que conformément à l'article (je ne me souviens plus de son numéro) du Code Général des Collectivités Territoriales, les voiries des lotissements (ce qui exclut celles des copropriétés), sont rétrocédées de plein droit à la collectivité territoriale, sauf refus express des colotis, au bout de 10 ans. La rue devant chez moi à cette époque appartenant au lotissement et étant très abîmée à cette époque, j'ai pu faire jouer cet article pour que la commune prenne en charge sa réfection ce que les colotis, durant des années, n'avez pu obtenir.
Donc, il faut qu'on m'explique si cet article a disparu, ou non, du CGCT ?

Par **MDavid**, le **04/07/2017 à 19:03**

Vous pensez que je n'ai d'autre option que de passer par un avocat? J'ai un peu peur des coups supplémentaires que cela peut engendrer.

Par **MDavid**, le **04/07/2017 à 20:02**

Nous avons fait analyser toutes les informations que vous m'avez donné (notamment l'article 442-9), il semblerait que les règles du lotissement propriétaire de la voirie reste en vigueur (vérifié par notre notaire). De ce fait, nous avons obligatoirement besoin de leur autorisation.
Du coup tout semblerait montrer aujourd'hui que nous sommes obligés d'abandonner notre projet. Je suis quand même choqué de voir que je ne peux rien faire, j'ai un grand terrain et je ne pourrais rien en faire suite au dictat du lotissement voisin.

Par **Tisuisse**, le **05/07/2017 à 06:21**

Une chose quand même à vérifier : est-ce la création du portail ferait une ouverture directe sur la voirie de cet autre lotissement ? Si oui, seule solution, faire trancher le litige par le juge, lequel appréciera souverainement, et si le juge te donne satisfaction, le lotissement voisin ne pourra que se conformer à la décision de justice.
Si non, la voirie n'appartenant pas à cet autre lotissement, cet autre lotissement n'a pas à donner d'avis favorable ou défavorable, cette création de portail ne les concerne pas.

Par **morobar**, le **05/07/2017 à 08:05**

Bonjour,
Il est illusoire d'espérer qu'un juge imposera une servitude au lotissement voisin en absence d'enclavement, d'autant que cette servitude résulterait du non respect des dispositions du PLU par le pétitionnaire.

Par **talcoat**, le **05/07/2017 à 18:29**

Bonjour,
@Tisuisse n'a pas vraiment fait de progrès en urbanisme...en continuant à véhiculer sa théorie tout à fait erronée.
Dans le cas présenté, il s'agit d'un simple problème de droit privé à étudier en fonction de la nature de la servitude constituée, mais c'est sûrement à bon droit que les colotis voisins refusent un accès direct sur la voie d'accès et comme le souligne justement @morobar il est illusoire de penser qu'une décision de justice puisse aller contre cette volonté.
Cordialement