



Pose d'un portail et servitude de non clôture

Par Visiteur

Nous avons pris possession d'une maison individuelle en Seine et Marne en 2007. Cette maison constitue l'un des lots d'un groupe d'habitation géré par une association syndicale libre regroupant les propriétaires des 32 maisons constituant ledit groupe d'habitations.

Notre lot a été livré grillagé derrière et sur les 2 côtés et le devant du terrain est délimité par 2 murets surplombé d'une grille de part et d'autre de 2 poteaux en bétons.

Nous souhaitons poser un portail coulissant motorisé entre ces 2 poteaux afin de fermer le terrain. Ce portail serait fait sur mesures, identique en tout point (gabarit, formes, couleur et matériaux) aux grilles déjà en place pour garder un ensemble harmonieux.

Dans le cahier des charges du projet, en 2003, voici ce que l'on pouvait lire :

Cahier des charges d'un ensemble immobilier réalisé dans le cadre d'un permis de construire groupé ? Projet - Novembre 2003

Chapitre III ? Clôtures et jardins

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite réaliser des clôtures, elles devront être conformes au plan des clôtures annexé au permis de construire ou permis de lotir.

Sauf dispositions contraires plus restrictives émanant, par exemple, du règlement d'une zone d'habitations dans laquelle serait comprise l'opération ou des autorisations administratives ayant approuvé l'opération, les dispositions suivantes seront applicables :

Article III.1 ? Aménagement sur la voie publique

1.1 Les clôtures, accès garage, aménagements de parcelles et les plantations seront réalisés à la diligence et aux frais de l'acquéreur des logements et lots qui devront veiller à l'agrément et à la qualité de l'environnement de la résidence et devront se conformer au règlement.

NB : Selon les indications du plan de masse, les clôtures sont (sauf exception) placées en retrait de l'alignement sur voie publique (plus généralement, elles sont placées à hauteur des maisons).

1.2 Toutefois, les acquéreurs pourront être autorisés par l'association syndicale ou la société à utiliser un autre type de clôture, à la condition qu'elle soit réalisée dans les matériaux en harmonie avec la construction, et habituellement utilisés dans la région, afin de permettre à la résidence de conserver son aspect agréable et harmonieux, elle devra alors être utilisée pour un ensemble de plusieurs logements contigus.

De ce fait, l'acquéreur devra recueillir l'accord écrit de ses voisins immédiats sur le nouveau type de clôture envisagée, et leur engagement de réaliser à l'avenir leur clôture suivant le même type. Il ne pourra toutefois y avoir plus de quatre types de clôtures pour l'ensemble immobilier.

1.3 A défaut, l'association syndicale sera en droit de demander sans indemnité, la démolition des travaux ainsi réalisés.

Nous sommes 3 lots consécutifs à avoir le même projet.

Et en février 2007, voici les clauses qui figuraient dans l'acte notarié « dépôt de pièces du programme » :

2) Constitution de servitudes : Pétition de principe

Le Requérent rappelle que chaque élément du groupe d'habitations individuelles bénéficiera et/ou sera grevé de l'ensemble des servitudes réciproques nécessaires à la construction, l'édification et le fonctionnement du groupe, qu'il constitue d'ores et déjà par destination du père de famille, et sans que cette énumération soit limitative, vue, prospect, tour d'échelle, passage de canalisation?et dans les conditions ci-après précisées.

?????.

5° Regards ou grilles avaloires du système privé d'évacuation :

Le Requéranr déclare que certaines des maisons du groupe d'habitations sont équipées d'un regard du système interne privé d'évacuation des eaux pluviales ou usées, ainsi que, pour certaines, d'une grille avaloire reliée au réseau d'évacuation des eaux pluviales.

En conséquence, afin d'assurer l'entretien et la pérennité du système interne d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées du groupe d'habitations XXX, le Requéranr constitue, par destination du père de famille, sur l'ensemble des parcelles cadastrées section AN, numéros 343 à 379, sus-désignées, une servitude réelle et perpétuelle au profit des personnes chargées de l'entretien desdits réseaux.

Cette servitude entraîne le droit et l'obligation pour le propriétaire du fonds servant de maintenir dans le sol du fonds servant, les regards ou grilles avaloires équipant les canalisations destinées à écouler les eaux pluviales ou usées des terrains traversés.

Le propriétaire du fonds servants s'interdit également d'obstruer ou rendre inaccessible le ou les regards ou grilles avaloires situées sur le fonds servant.

La servitude entraîne également le droit de passage pour les personnes physiques ou morales chargées de l'entretien ou de la réparation desdits regards ou grilles avaloires.

Enfin, elle entraîne une servitude de non clôture d'une partie du terrain assiette de la construction, partie figurée sous teinte verte des plans de vente susvisés, pour permettre l'accès à ces regards ou grilles avaloires.

Les frais d'entretien ou de réparation des regards seront à la charge du fonds servant.

Cette servitude est consentie et acceptée sans indemnité.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la servitude est évaluée à 150?.

6° Servitude générale de non clôture :

Le Requéranr déclare qu'il y a lieu de respecter la conception originaire de l'aménagement paysager du groupe d'habitations, notamment l'ouverture de la plupart des maisons sur les voies internes au groupe d'habitations. En conséquence, le Requéranr renonce formellement et définitivement au droit de clore chacune des maisons constituant le groupe d'habitations, cadastrées section AN numéros 343 à 374, et les voiries cadastrées section AN, numéros 375 à 379, c'est à dire d'élever une clôture de quelque nature que ce soit, mais uniquement sur une partie du terrain de chaque maison individuelle, délimitée en vert sur chacun des plans de vente établis par le Cabinet XXX, susvisés, et qui font l'objet d'un dépôt au terme du présent acte.

Ces renonciations au droit de clore sont stipulées dans l'intérêt réciproque de chacune des maisons et sont consenties et acceptées sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, la servitude est évaluée à 150?.

C'est justement cette partie du terrain que nous souhaitons clore !

Nous tenons absolument à fermer l'accès à notre propriété pour des raisons de sécurité. La rue est très passante puisqu'elle mène à la base nautique et aucun ralentisseur...n'a été mis en place.

Quels recours avons-nous et quelles démarches devons-nous entreprendre pour mener à bien ce projet ? Si aucun recours n'est possible, que risquons-nous à installer un portail sans autorisation ?

Par Visiteur

Chère madame,

6° Servitude générale de non clôture :

Le Requéranr déclare qu'il y a lieu de respecter la conception originaire de l'aménagement paysager du groupe d'habitations, notamment l'ouverture de la plupart des maisons sur les voies internes au groupe d'habitations. En conséquence, le Requéranr renonce formellement et définitivement au droit de clore chacune des maisons constituant le groupe d'habitations, cadastrées section AN numéros 343 à 374, et les voiries cadastrées section AN, numéros 375 à 379, c'est à dire d'élever une clôture de quelque nature que ce soit, mais uniquement sur une partie du terrain de chaque maison individuelle, délimitée en vert sur chacun des plans de vente établis par le Cabinet XXX, susvisés, et qui font l'objet d'un dépôt au terme du présent acte.

Ces renonciations au droit de clore sont stipulées dans l'intérêt réciproque de chacune des maisons et sont consenties et acceptées sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, la servitude est évaluée à 150?.

C'est justement cette partie du terrain que nous souhaitons clore !

Nous tenons absolument à fermer l'accès à notre propriété pour des raisons de sécurité. La rue est très passante puisqu'elle mène à la base nautique et aucun ralentisseur...n'a été mis en place.

Quels recours avons-nous et quelles démarches devons-nous entreprendre pour mener à bien ce projet ? Si aucun recours n'est possible, que risquons-nous à installer un portail sans autorisation ?

Dans la mesure où votre propriété fait l'objet d'une servitude spéciale de non clôture, il n'y a pas lieu de tenir compte du

règlement de copropriété. Toute clôture est interdite quelle que soit la physionomie des travaux, et dans la mesure où cette servitude est bien indiquée dans votre titre de propriété il n'y a guère moyen d'en arguer de la nullité du fait d'un défaut de consentement.

Si vous installez un portail, la copropriété ou même chaque copropriété pris isolément compte tenu du fait que cette servitude est inscrite au bénéfice de toute la copropriété, peuvent en demander la nullité.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie de m'avoir répondu si rapidement. Je me doutais malheureusement de la teneur de votre réponse. Malgré tout, nous allons mener à terme notre projet. Nous ne devrions pas être importunés par la copropriété puisque la majorité des résidents souhaitent cloturer leur propriété. Espérons simplement que la mairie ne se manifesterait pas... Nous n'avons pas fait à ce jour de déclaration de travaux. Et je ne pense pas, compte tenu de la situation, qu'il soit nécessaire d'en faire une, histoire de ne pas attirer davantage l'attention sur nous !

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Je vous remercie de m'avoir répondu si rapidement. Je me doutais malheureusement de la teneur de votre réponse. Malgré tout, nous allons mener à terme notre projet. Nous ne devrions pas être importunés par la copropriété puisque la majorité des résidents souhaitent cloturer leur propriété. Espérons simplement que la mairie ne se manifesterait pas.

Je doute que la mairie intervienne. Un règlement de copropriété étant un acte privé, entre copropriétaires, la mairie n'a pas vocation à intervenir dans ce cadre.

Quant à faire une déclaration de travaux, c'est à vous de voir. Personnellement, j'en ferai une. Si elle est acceptée, tant mieux, cela vous évite tout problème avec la municipalité (mais pas avec la copropriété). Si elle est refusée, vous pourrez toujours faire les travaux sans autorisation (ce que de toute façon vous êtes prêt à faire).

Très cordialement.