La mairie s'oppose à ma vente

Par didoune22

Bonjour,
sous compromit de vente pour la maison que je vend
je viens de recevoir un mail de la part de la ma notaire me précisant que la mairie s'opposait à la vente de ma maison à cause du mur que nous avons construit pour clôturer notre jardin.
Hors cela fait 2.5 ans que cette cloture est faite. Il nous dit que il es sur la voie publique alors que sur notre cadastre il figure sur notre propriété nous avons même laissée 60 cm sur tous le long. de plus ils me disent que mon tout à l'égout n'est pas conforme hors j'ai fait passer les diagnostique qui me disent qu'il l'es.

Qu'elle recours puije avoir?
Cordielemnt

Par chamce

""Se renseigner auprès de la mairie des règles en vigueur en matière de clôture sur le territoire de la commune.

Jusqu'en 1986, les particuliers devaient déposer un permis de construire. Depuis, il suffit de remettre aux services municipaux une déclaration de travaux. Dans ce cas, la personne désireuse d'apposer une clôture tout autour de chez elle doit retirer en mairie et remplir le formulaire intitulé CERFA n° 10073¹?01. Il s'agit du formulaire type pour la déclaration de travaux ; une mention pour la déclaration de clôture y est incluse. L'imprimé doit être accompagné d'un plan de situation du terrain, d'un plan d'implantation du projet et d'un croquis faisant apparaître les dimensions et la nature des matériaux utilisés.

La procédure prévue ne déroge pas à celle de la déclaration de travaux habituelle. Le délai d'instruction est d'un mois. Il peut toutefois être porté à deux mois lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par une autorité autre que celle compétente en matière d'urbanisme, par exemple si les travaux prévus se situent dans le périmètre de protection d'un monument historique. Au final, si la décision rendue par les autorités est positive, les travaux peuvent commencer, à moins que ces mêmes autorités aient décidé d'y assortir des prescriptions particulières aux motifs d'urbanisme ou d'environnement. Si la réponse est négative, celle-ci devra être motivée pour être valide.

Existe-il des cas exclus de ce champ d'application ?

Il existe quatre cas de figures qui ne sont pas concernés par ce régime déclaratif :

les clôtures ne constituant pas des ouvrages comme les haies vives ou les fossés

les ouvrages établis pour délimiter les espaces d'une même unité foncière ;
les clôtures ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme : permis de construire, autorisation de camping, autorisation d'installation ou travaux divers (les demandes tenant lieu de déclaration) ;

les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, quelle que soit la situation de la commune. Dans ce dernier cas, la capacité de clôture des propriétaires est libre, sous réserve de ne pas contrevenir aux règles de servitudes, le droit de passage notamment.
Quelles sont les obligations qu'un propriétaire peut se voir imposer dans un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? La hauteur des clôtures peut-elle être par exemple limitée ?

Clôture en bois Lapeyre

La hauteur de la clôture rentre dans le champ d'application d'un POS ou d'un PLU. Si l'article 663 du code civil a fixé ces limites à 3,20 mètres dans les villes de plus de 50.000 habitants et à 2,60 m dans les autres localités, les communes qui ont leur propre documentation d'urbanisme ont le loisir de revoir cette hauteur aussi bien à la hausse qu'à la baisse. L'objectif étant d'assurer une certaine cohérence urbanistique à l'intérieur de la ville.

Généralement, ces hauteurs ne sont pas uniformes au sein même de la commune concernée par le document d'urbanisme. Les POS et les PLU distinguent en effet plusieurs zones : zones urbanisées, zones industrielles, zones littorales ou encore espaces naturels. Pour chaque secteur, pour chaque type de clôture particulier, peut correspondre une hauteur. Ainsi, un village du département de l'Indre peut très bien établir que dorénavant, les murs d'enceintes ne doivent pas dépasser par exemple 80cm, les grillages 1,20m et les haies 1,50m.

Ces obligations ne s'arrêtent pas à la seule hauteur de la clôture. Les documents d'urbanisme peuvent également conseiller, voire imposer, l'utilisation de matériaux (y compris parfois le type d'enduit), la couleur et même de doubler la clôture avec des haies d'essences locales. Avant tout travaux donc, il est impératif de bien vérifier tous ces aspects auprès de la mairie et, si nécessaire, ne pas hésiter à prendre conseil auprès des Directions départementales de l'Equipement (DDE), des architectes conseils de la DDE ou des Conseils d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE). Il peut être également conseillé de recourir aux services d'un géomètre pour établir le bornage précis de la propriété.

Existe-il des cas où la pose de clôture peut être limitée, voire des cas où la clôture est supprimée ?

Si la propriété est frappée de servitude, il se peut que son propriétaire n'ait pas les coudées franches. Les servitudes sont des obligations auxquelles les particuliers doivent se conformer. Elles peuvent être accordées aux particuliers ou aux pouvoirs publics.

Deux exemples

Concernant les autorités, la loi numéro 89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière indique que "les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau qui est fixé par le plan de dégagement prévu à l'article

L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement"

Pour les particuliers la principale servitude concerne le droit de passage pour les propriétaires possédant un terrain enclavé. Le propriétaire du terrain clôturé doit accorder un droit de passage "suffisant pour lui permettre d'accéder sa propriété". Cette notion influe donc sur le projet de pose de la clôture car il faut prévoir des passages pour la personne dépositaire de ce droit.

Il existe aussi des servitudes non ædificandi, c'est-à-dire des servitudes non apparentes comme le droit de puiser de l'eau dans un puits. Celles-ci ne rentrent pas en conflit avec le droit de clôture, même si elles interdisent la construction d'immeubles. Quoi qu'il en soit le projet de toute construction sur une propriété frappée de servitude doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Dans le cas contraire, les personnes lésées et /ou la puissance publique sont fondées, sur décision de justice, à faire retirer l'installation, soit aux frais du propriétaire condamné soit, s'il y a entente, en lui accordant un dédommagement. Enfin, un héritage de la Révolution française, repris par le code de l'Urbanisme (article L441-3), stipule qu'une mairie peut s'opposer à la construction d'une clôture "lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux". Cet aspect traditionnel peut ensuite être apprécié par le juge en fonction des circonstances locales."