



## Refus de passage pour accéder à mes terrains

-----  
Par fred01968

Bonjour,

pourriez vous m'aider s'il vous plaît, voici ma question:

la mairie de mon village puise l'eau potable sur les terrains de ma famille et a donc fait emménager une piste en partie bétonnée sur des parcelles privées pour accéder à ces captages qui alimentent le village. Le souci c'est qu'étant donné que l'ancien chemin communal menant au même endroit a été abandonné à cause d'un éboulement, fermé par un particulier et donc remplacé par cette piste, je n'ai plus accès à mes terrains et la mairie ne peut ou ne veut pas me donner de servitude.

la piste ne doit-elle pas être déclassée et mise "d'utilité publique" étant donné qu'elle dessert un ouvrage communal et que les travaux d'aménagement de cette piste ont été effectués par la mairie?

Y a-t-il des recours pour avoir gain de cause? Je précise que la mairie puise de l'eau sur des terrains nous appartenant toujours et n'a jamais fait le nécessaire pour nous dédommager et s'approprier la parcelle.

merci beaucoup d'avance pour votre aide.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Fredo

Selon l'article 552 du Code civil, la propriété du sol entraîne celle du dessus et celle du dessous.

Votre famille est donc propriétaire de la "source" si c'est bien ce dont il s'agit.

Votre réalité paraît différente, et il faudrait savoir pourquoi. Si un acte particulier a été signé entre vos ancêtres et la commune, il faudrait en retrouver trace, via les archives municipales ou le SPF.

Après, tout terrain enclavé peut obtenir un droit de passage, il semble donc que votre mairie se comporte de façon abusive.

-----  
Par fred01968

bonjour AGeorges et merci pour votre aide

en fait ma famille donne les sources au village depuis près de 100 ans sans que rien n'ait été signé. Les captages ont été réhabilités voilà 10 ans et une piste d'accès aux captages aménagée sur des terrains privés. Une déclaration d'utilité publique aurait dû être faite concernant le périmètre des captages et la piste d'accès mais la mairie n'a jamais été au bout de la démarche

je voudrais savoir comment m'y prendre pour que cette mairie me donne la servitude d'accès à mes terrains  
encore merci beaucoup

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Fredo,

Je ne comprends pas bien. Si la piste (nouvelle) mène à l'eau qui est sur votre terrain, il vous suffit d'emprunter ladite piste pour arriver chez vous, non?

De plus, si cette piste a son emprise sur des terrains privés, la Mairie a dû acheter ou réquisitionner des bouts de terrain avant de pouvoir 'construire' cette piste, dont le bout est d'ailleurs chez vous!

Une Mairie n'est pas un dictateur qui fait ce qu'elle veut des terrains privés!

Vous pourriez peut-être aller négocier avec le maire.  
Il vous laisse le passage sur le chemin privé et vous consentez à ce qu'ils puisent de l'eau.  
Sinon, vous fermez votre terrain ... fin de l'eau gratuite.

Et cette fois, il faudra que tout soit écrit.

Consulter un avocat spécialisé dans le droit de propriété me semblerait utile.

-----  
Par fred01968

bonjour AGeorges et encore merci pour vos renseignements.  
la piste nouvelle est aménagée sur des terrains privés le maire n a rien acheté , une déclaration d utilité publique devait être faite pour le perimetre rapproché des captages et la piste mais rien n a été fait. je peux emprunter la piste mais la mairie pour l instant ne peut pas me donner de servitude étant donné qu elle n est pas propriétaire.

quand vous dites fin de l eau gratuite vous pensez que je peux faire payer l eau a la mairie ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Fredo,

quand vous dites fin de l eau gratuite vous pensez que je peux faire payer l eau a la mairie ?

Pas dans un premier temps. Mais puisque vous êtes propriétaire de cette 'source', il n'y a pas de raison que la Mairie s'y approvisionne sans acte l'y autorisant. Donc :

1. Vous demandez à la mairie de vous produire l'acte l'autorisant à prendre VOTRE eau, avec délai de réponse, et en leur demandant de cesser TANT QUE l'acte n'aura pas été produit. Une mise en demeure par huissier peut être utilisée à cet effet,
2. Vous demandez à la mairie que l'accès à votre propriété soit remis en place. Tout terrain enclavé doit pouvoir être accédé par son légitime propriétaire.
3. Vous régularisez l'utilisation de votre eau. Si la Mairie a montré de la bonne volonté sur les opérations antérieure (remise en état du chemin notamment), vous pouvez conclure une convention d'exploitation gracieuse, limitée dans le temps et en volume. Sinon, vous installez un compteur et vous faites payer la Mairie.  
La loi vous permettrait même d'installer une "usine d'embouteillage" sur votre terrain pour vendre votre eau !  
(à voir tout de même avec le PLU).

Ce sont des idées d'actions. Un avocat me semble indispensable.

-----  
Par fred01968

rebonjour et encore merci  
menacer la mairie de faire payer l eau serait un bon moyen de pression , pour qu il m exproprie du perimetre des captages et en même temps exproprier les propriétaires des parcelles ou passe la route et me faire une servitude.  
qu en pensez vous ?

-----  
Par AGeorges

Hello Fredo,

Nous ne sommes plus au moyen âge !  
Le maire n'est pas le seigneur qui dispose des terres de ses administrés-serfs !

La procédure d'expropriation permet à une personne publique (État, collectivités territoriales?) de s'approprier d'autorité, moyennant le paiement d'une indemnité, des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

Il faut d'abord que l'utilité publique soit reconnue, ce qui n'est pas forcément simple ..., ensuite que l'indemnité soit juste (sinon Tribunal possible).

Sinon, c'est une question de finesse de négociation et de non-dits ! Vous proposez un échange de bons procédés, une convention gagnant-gagnant, pas un chantage éhonté !

En plus, vous avez une mairie qui ne semble rien faire de légal depuis des années. Y a-t-il des raisons pour que cela change ?

Par exemple, un mairie peut tout à fait préempter des bouts de terrain pour faire passer une voie (un chemin), mais normalement (si mes souvenirs de lecture sont bons), il n'est pas possible de réaliser les travaux avant d'avoir acquis les parcelles concernées.

-----  
Par fred01968

justement l'utilité publique concernant les captages et la piste devait être faite mais la municipalité antérieure n'a jamais été au bout

-----  
Par Burs

Bonjour,  
pour être clair, lorsque dans un village une recherche d'eau était mise à jour et si celle-ci se trouvait dans une propriété privée, le village contribuait financièrement aux travaux puisque chacun bénéficiait de l'accès à l'eau, une servitude de puisage était automatiquement accordée pour l'accès on ne peut donc refuser l'accès

-----  
Par fred01968

merci beaucoup messieurs pour m'avoir consacré de votre temps je reviendrai vers vous pour vous raconter la suite des que j'aurai vu le maire pour lui en parler  
encore merci et à bientôt