

Envoyé en préfecture le 26/07/2021

Reçu en préfecture le 26/07/2021

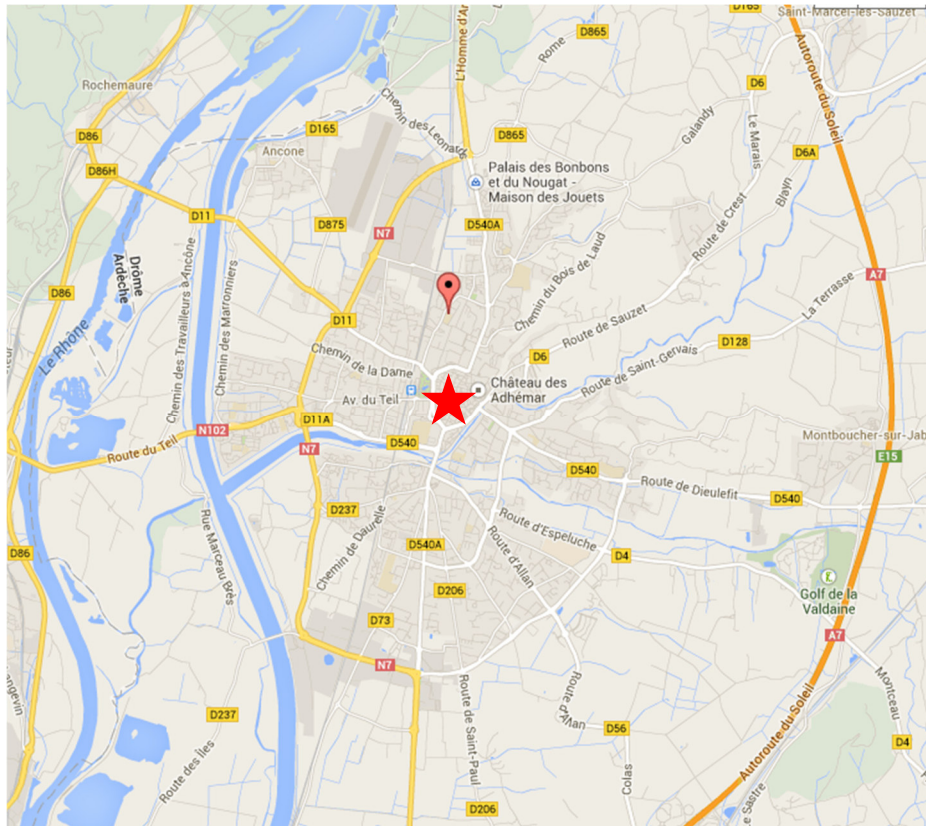
Affiché le

SLO

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE CONVENTIONNELLE AVEC LES RIVERAINS DE L'IMPASSE DES CLERCS

ID : 026-212601983-20210722-20210722_201D-DE

Plan de situation



Photo



Plan cadastral

Noms	Référence cadastrale
SARL MISTRALIA (Mme GARDON)	AV 569
BENFETTOUME Djamel	AV 570
GUIR Farouk et UMAC Meral	AV 571
GUERIN Mathieu et BOURRET Adeline	AV 572
MAGASIN L'AMUSOIR (SARL JOGAR – Monsieur SOUCHET) Propriétaire Christophe Joyeux	AV 564

Votre interlocutrice
Nelly CONSTANT
Cheffe du service Urbanisme,
☎ 04.75.00.25.90
✉ 04.75.00.26.34
Email : sercretariat.foncier@montelimar.fr
Réf : KO/GJ/PP/NC/CM

CONVENTION DE
SERVITUDE SUR LE DOMAINE
PUBLIC COMMUNAL

Constitution de servitude conventionnelle entre :

Le PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT

La Commune de MONTELIMAR, représentée par Monsieur Karim OUMEDDOUR, Adjoint au maire chargé de l'Urbanisme et des Travaux dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du Conseil Municipal en date du

Et les PROPRIETAIRES DES FONDS DOMINANTS

Monsieur Christophe JOYEUX demeurant à [REDACTED], né le [REDACTED] à [REDACTED], agissant en qualité de propriétaire riverain (parcelle AV 564),

LA SARL MISTRALIA, représentée par **Madame Céline GARDON** domiciliée à [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED], agissant en qualité de propriétaire riverain (parcelle AV 569),

Monsieur BENFETTOUME Djamel demeurant à [REDACTED], né [REDACTED] à [REDACTED], agissant en qualité de propriétaire riverain (parcelle AV 570),

Monsieur GUIR Farouk, né le [REDACTED] à [REDACTED] **et Madame GUIR Farida**, son épouse, née [REDACTED] à [REDACTED] demeurant ensemble à [REDACTED] **et Monsieur UMAC Meral** demeurant [REDACTED], né le [REDACTED], agissant en qualité de propriétaires riverains indivis (parcelle AV 571),

Monsieur GUERIN Mathieu, demeurant [REDACTED], né le [REDACTED] à [REDACTED] **et Madame BOURRET Adeline** demeurant à [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED], agissant en qualité de propriétaires riverains indivis (parcelle AV 572),

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes de l'article L. 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques : « Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du Code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques (...) qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent. »

I - DESIGNATION DES BIENS**A – FONDS SERVANT****La commune de MONTELIMAR**

A MONTELIMAR (DRÔME), impasse des Clercs

UN TERRAIN à usage d'impasse

Cadastré :

Section	N°	Adresse	Surface
AV			

DIVISION CADASTRALE

Il est précisé que Le Bien ci-dessus est issu du domaine public communal.

Cette division résulte d'un document d'arpentage établi par

Géomètre-Expert à MONTELIMAR, le , sous le numéro
qui sera déposé au service de la publicité foncière de Valence avec un
extrait cadastral.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, lui-même annexé aux présentes, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière de Valence avec la copie authentique des présentes, destinée à être publiée.

B – FONDS DOMINANTS**1) Monsieur Christophe JOYEUX**

A MONTELIMAR (DRÔME), 5 RUE MONTANT AU CHATEAU

UN IMMEUBLE BATI

Cadastré :

Section	N°	Adresse	Surface
AV	564	5 RUE MONTANT AU CHATEAU	01a 71ca

2) SARL MISTRALIA

A MONTELIMAR (DRÔME), 120 RUE PIERRE JULIEN

UN IMMEUBLE BATI

Cadastré :

Section	N°	Adresse	Surface
AV	569	120 RUE PIERRE JULIEN	00a 87ca

3) Monsieur BENFETTOUME Djamel

A MONTELIMAR (DRÔME), 118 RUE PIERRE JULIEN

UN IMMEUBLE BATI

Cadastré :

Section	N°	Adresse	Surface
AV	570	118 RUE PIERRE JULIEN	01a 04ca

4) Monsieur et Madame GUIR Farouk et Monsieur UMAC Meral

A MONTELIMAR (DRÔME), 116 RUE PIERRE JULIEN

UN IMMEUBLE BATI

Cadastré :

Section	N°	Adresse	Surface
AV	571	116 RUE PIERRE JULIEN	00a 67ca

5) Monsieur GUERIN Mathieu et Madame BOURRET Adeline

A MONTELMAR (DRÔME), 114 RUE PIERRE JULIEN

UN IMMEUBLE BATI

Cadastré :

Section	N°	Adresse	Surface
AV	572	114 RUE PIERRE JULIEN	00a 65ca

II – CONSTITUTION DE SERVITUDES

A titre de servitude, le propriétaire du fonds servant constitue au profit des fonds dominants, de ses propriétaires successifs et leurs ayant-droits :

- Un droit de passage,
- Un droit de passage de divers réseaux (eau potable, eaux usées, télécom, gaz et électricité),
- Un droit de branchement et/ou de pose de compteur,
- Un droit d'écoulement des eaux de pluie (en l'absence de réseau public),
- Un droit de vue et d'ouverture.

III – CHARGES ET CONDITIONS

- 1) L'exercice des servitudes et l'utilisation des lieux devront être compatibles avec l'affectation du fonds servant. A ce titre, les propriétaires des fonds dominants s'obligent, tant pour eux-mêmes que pour leurs locataires et ayants droits, à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des lieux et à n'entreprendre aucune opération de construction.
- 2) La fermeture du fonds servant, par la pose d'un portail, sera à la charge des propriétaires des fonds dominants. Afin de garantir l'accès à l'ensemble des habitants de l'impasse ainsi qu'aux services publics (commune, services de secours, concessionnaires de réseaux ...), une clef devra leur être remise. En ce qui concerne le raccordement postal, la Poste déterminera si les boîtes aux lettres devront ou non être positionnées en point de regroupement à l'extérieur du portail.
- 3) L'entretien du fonds servant sera à la charge des riverains concernés (propriétaires et locataires). La Ville, propriétaire, conservera cependant un droit de surveillance sur les espaces privatifs.
- 4) La constitution de servitude ne donnera pas lieu au versement d'une redevance. Cependant les dégâts causés aux biens à l'occasion de l'utilisation ou de l'entretien feront l'objet d'une indemnité fixée à l'amiable ou à défaut, par le tribunal compétent.

Inversement, dans l'hypothèse d'un changement d'affectation du fond servant et de la privation de la servitude, le propriétaire du fond dominant ne pourra pas demander le versement d'une indemnité.

IV – REGLEMENT DES CONTENTIEUX

Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention, est celui de la situation des parcelles.

V – OPPOSABILITE DE LA CONVENTION

En cas de changement de propriétaire, la présente convention est transmissible de droit à l'acquéreur qui en acceptera les clauses, notamment le respect de l'article 4 et l'acceptation de la compensation forfaitaire et définitive qui aura été réalisée. Le propriétaire vendeur s'engage à informer la Mairie de MONTEILMAR du changement de propriétaire et lui indique les coordonnées du nouveau propriétaire du fonds dominant.

VI – ENREGISTREMENT DE LA CONVENTION

La présente convention fera l'objet d'un enregistrement auprès du service de la Publicité Foncière de VALENCE (ex Conservation des hypothèques).

Fait à Montélimar
Le

Fait à Montélimar
Le

Pour les fonds dominants

Monsieur Christophe JOYEUX (AV 564)

Le propriétaire du Fond servant

LA COMMUNE DE MONTEILMAR

Monsieur Karim OUMEDDOUR
Adjoint au maire en charge des
Travaux et de l'Urbanisme

SARL MISTRALIA (AV 569)
représentée par Mme GARDON Céline

Monsieur BENFETTOUME Djamel (AV 570)

Monsieur GUIR Farouk (AV 571)

Madame GUIR Farida (AV 571)

Monsieur UMAC Méral (AV 571)

Monsieur GUERIN Mathieu (AV 572)

Madame BOURRET Adeline (AV 572)

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 15 décembre 2014

Convoqué le 5 décembre 2014

Le 15 décembre 2014 à dix-huit heures,

Le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Franck REYNIER.

Présents (es) : Mme Ghislaine SAVIN, M. Joël DUC, Mme Françoise CAPMAL, M. Jean-Frédéric FABERT, M. Karim OUMEDDOUR (arrivé à la 1.15), Mme Catherine AUTAJON, M. Daniel POIRIER, Mme Madeleine MURAOUR, M. André ORSET-BUISSON, M. Hervé LANDAIS : Adjoints au Maire. M. Jacky FERRERO, Mme Ginette TORTOSA, Mme Mireille PATEL DUBOURG, M. Michel SAUVINET, Mme Nicole ASTIER, M. Claude BOURRY, M. Maurice SABAROT, Mme Chantal SALVADOR, Mme Marie-Cécile SCHERER, Mme Catherine DURAND, Mme Isabelle MOURIER, M. Jean-Pierre MENARD, Mme Ludivine BERGER, Adeline GIL BELCHIL, M. Maxime BANC (arrivé à la 2.00), M. Régis QUANQUIN, Mme Michèle EYBALIN, Mme Annie MAZET, Mme Catherine COUTARD, M. Johann MATTI, Mme Annette BIRET, M. Raphaël ROSELLO, M. Alain CSIKEL.

Pouvoirs : Mme Patricia BRUNEL-MAILLET (pouvoir M. Hervé LANDAIS), M. Karim OUMEDDOUR (pouvoir Ghislaine SAVIN), M. Marc LANDOUZY (pouvoir M. Franck REYNIER, Mme Françoise OBLIQUE (pouvoir Françoise CAPMAL), M. Stéphane MORIN (Pouvoir Mme Madeleine MURAOUR), M. Maxime BANC (pouvoir Mme Catherine AUTAJON), M. Serge CHASTAN (pouvoir Mme Catherine COUTARD),

Secrétaire de Séance : Mme Adeline GIL BELCHIL

2.06 - SERVITUDES CONVENTIONNELLES EN CENTRE VILLE

Monsieur Jean-Frédéric FABERT, Adjoint au Maire, Rapporteur, expose l'assemblée :

Les habitants de nombreuses impasses du centre-ville sont victimes d'incivilités : dégradations de leurs boîtes aux lettres, portes ou jardinières, stationnement anarchique et gênant, saletés abandonnées devant leur porte, salissures ou regroupements de personnes extérieures, tapage nocturne ...

Face à ces problèmes d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou de stationnement et afin de trouver des solutions pour améliorer les conditions de vie des riverains, la commune a décidé de mener une réflexion pour limiter l'accès à certaines impasses du centre-ville en complémentarité des actions menées par les services de police municipale et nationale.



Il s'agit de « privatiser » ces impasses c'est-à-dire limiter leur accès aux seuls riverains.

Aujourd'hui ces impasses sont classées dans le domaine public communal. Le régime de la domanialité publique est un régime spécifique dont le changement peut modifier des situations préexistantes et les droits de certains propriétaires contigus.

L'imbrication des bâtiments en centre-ville, la superposition des droits sur ces impasses et donc la difficulté de recenser l'ensemble des droits des riverains ont conduit la municipalité à chercher une solution protectrice des droits de chacun.

Le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), entré en vigueur le 1er juillet 2006, a consacré la possibilité de constituer des servitudes conventionnelles de droit privé sur le domaine public.

Aux termes de l'article L. 2122-4 du CG3P : « Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du Code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques (...) qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent. »

En pratique, la constitution de telles servitudes nécessite l'établissement de conventions avec la détermination d'un fond servant – l'impasse publique – et d'un fond dominant – les propriétés riveraines.

Afin de délimiter l'emprise des servitudes, une identification cadastrale est nécessaire et attribuée par le service du cadastre sur présentation d'un document d'arpentage dressé par un géomètre et obtenu par extraction du domaine dit « non cadastré ».

Les conventions de servitudes doivent contenir des prescriptions permettant de définir préalablement les conditions d'utilisation et d'accès aux impasses :

- 1) Les conventions doivent permettre aux riverains de bénéficier d'une servitude de passage, de vue et d'ouverture, d'écoulement des eaux (en l'absence de réseau pluvial), de branchement aux réseaux publics.
- 2) Les conventions sont conclues entre la ville et les propriétaires des bâtiments riverains ainsi que leurs ayants droit.
- 3) Les servitudes ainsi consenties doivent être compatibles avec l'affectation des impasses.
- 4) La constitution de servitudes ne donne pas lieu au versement d'une redevance et à contrario, dans l'hypothèse d'un changement d'affectation du fond grevé et de la privation de la servitude, les propriétaires des fonds dominants ne peuvent pas demander le versement d'une indemnité.

- 5) La pose d'un portail à l'entrée de l'impasse est à la charge des propriétaires concernés. Les modalités d'accès pour les propriétaires (remise de clefs...) et pour les services publics (Poste, services de secours, concessionnaires de réseaux....) devront être définies et garanties.
- 6) L'entretien des impasses est à la charge des riverains concernés (propriétaires et locataires). La Ville conserve cependant un droit de surveillance sur ces espaces privatés.

Une servitude conventionnelle sera conclue soit individuellement avec chaque personne bénéficiant d'un droit sur une impasse ou collectivement par impasse en fonction des accords obtenus.

Le maintien dans le régime de la domanialité publique des emprises permettra de conserver les réseaux publics existants ou les droits de vue ou d'ouverture de certains riverains, sans modification ou travaux.

Les conventions feront l'objet d'une publication auprès de la Conservation des Hypothèques.

Une délibération du conseil municipal devra acter, impasse par impasse, la constitution des servitudes conventionnelles sur le domaine public.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2121-29 et L 2122-21,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L 2122-4,

Vu le Code civil et notamment son article 639,

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré **A LA MAJORITE ABSOLUE DES SUFFRAGES EXPRIMES,**

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le recours à la constitution de servitudes conventionnelles sur le domaine public dans le cadre d'une démarche de privatisation de certaines impasses du centre-ville afin de renforcer la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques,
- **DE DIRE** que chaque convention devra faire l'objet d'une délibération présentant les cocontractants de la Ville et les modalités de mise en œuvre des servitudes,

- **DE CHARGER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus,
Ont signé les membres présents,
Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME

Délibération affichée le 16 décembre 2014
Fait en Mairie, le 16 décembre 2014



Pour le Maire, par délégation
L'adjoint délégué

Jean-Frédéric FABERT

