

Notre soirée du 24 avril dernier, consacrée à un débat sur les **droits et obligations des propriétaires de domaines publics et privés**, a réuni plus de 35 personnes avec la participation de maître QUANTIN, avocat spécialisé en urbanisme, réseau et voirie auprès des collectivités locales.

Un exposé de la part de cet avocat a permis de manière vivante et dialoguante de clarifier des notions juridiques concernant la propriété et les manières de traiter les litiges entre propriétaires privés, voire publics. Que retenir ?

- ✓ La **propriété** peut-être détenue par une **personne publique** (ex : une commune) ou par une **personne privée**. Il faut distinguer, dans le **domaine public**, ce qui est à **usage public** ou à **usage privé** (par exemple une voirie créée pour desservir une ou des propriétés).
- ✓ Un particulier peut **devenir propriétaire d'un terrain privé** qui ne lui appartenait pas s'il l'a occupé, entretenu, utilisé pendant 30 ans de manière continue sans contestation de quiconque. Ce n'est pas le cas pour un terrain public.
- ✓ En tous les cas **l'acte notarial** est la seule preuve de propriété. Le cadastre, document administratif et qui évolue dans le temps, ne vaut pas titre de propriété et ne constitue qu'un élément indicatif de présomption.
- ✓ Les voies communales doivent être listées dans un **tableau récapitulatif** validé par délibération du Conseil Municipal. Ce tableau comprend une liste des voies, numéros et plan. Il permet de répondre aux controverses intervenant sur la propriété.
- ✓ La **commune est responsable** de la gestion des voies publiques au regard des risques et atteintes à la **salubrité publique, à la sécurité et à l'ordre public**. Par exemple, si un passage entre une propriété et une plage est jugé dangereux du fait de l'érosion, le maire, au titre de sa responsabilité de police municipale, peut en interdire la fréquentation. Il est autorisé à afficher sur les murs ou clôtures d'une propriété privée les alertes sur le danger.
- ✓ En cas de problème **entre propriétaires privés, la commune n'a pas de responsabilité**.
- ✓ Les articles 666, 667, 671, 672 et 673 du **Code Civil** explicitent les règles sur les litiges de propriété. Par exemple l'article 671 indique la hauteur réglementée des arbres et l'article 673 stipule l'autorisation d'élagage par un propriétaire lorsque dépassent des branches de la propriété voisine. Il est **défendu de pénétrer sans autorisation dans une propriété voisine** pour entretenir un terrain laissé en broussaille ou occasionnant des gênes durables et environnementales (privation de soleil, paysage masqué...). Il convient de négocier à l'amiable l'entretien et, si cela n'aboutit pas, de s'adresser au juge de proximité et de demander recours en justice.
- ✓ En cas d'appel à un avocat, des compagnies d'assurance peuvent prendre en charge la **protection juridique**.
- ✓ Pour en savoir plus le **code civil est disponible en ligne** avec Legifrance.

PNP, avec ses correspondants de secteur, est à votre disposition pour vous éclairer ou vous orienter dans la limite de ses compétences et de son rôle.

Rendez-vous au prochain PPVR (Pain Pâté Vin Rouge) sur le thème du **traitement des déchets** !

Georges PELLEN et l'équipe du Conseil d'Administration