



2018

Le mercredi 14 novembre

Association OSONS !
Guichet des associations
40 ter square des Caraïbes
35400 Saint Malo

Monsieur Tostivint
HÔTEL Le NAUTILUS
9 rue de la Corne de Cerf
35400 SAINT-MALO

Objet : Votre affaire et votre grève de la faim.

Cher monsieur,

Comme de nombreux Malouins vous avez récemment interpellé OSONS ! Votre demande était de médiatiser le conflit relatif au projet de travaux de modification de l'édifice voisin de votre hôtel dont la réalisation mettrait en péril votre activité.

Nous avons donné suite à cette demande dans la mesure où elle était déjà sur la place publique et qu'elle est emblématique d'un dialogue qui semble impossible dès lors que le pouvoir municipal actuel est dans la boucle d'un événement.

Mais il faut lever toute ambiguïté, il ne s'agit pas pour nous de vous encourager à mettre votre santé en péril. Par notre attention et celle que nous suscitons autour de nous, nous voulons vous dire que la médiatisation s'amplifie selon votre souhait et que votre santé doit être préservée.

L'inverse serait contraire à nos convictions et aux principes même de notre association qui base son action sur l'humain. Son but est de permettre l'expression des citoyens et leur solidarité. Sa pratique est celle d'un contre-pouvoir citoyen, pour que tous bénéficient du droit à la parole et à la décision. Cette solidarité et ce contre-pouvoir sont un appel à la vie, au combat et aux droits de chacun, bref le contraire de l'indifférence et du silence.

La publication de votre affaire sur notre site doit être le constat qu'il y a dans cette ville des possibilités d'écoute et de respect. **Battez-vous, mais en bonne santé !**

Sur le fond, et sans jouer aux experts que nous ne sommes pas, nous pouvons cependant vous donner quelques pistes de réflexion.

Pour rappel, que les autorités (communes, communautés de communes ou d'agglomération) délivrent les autorisations d'urbanisme sous réserve du droit des tiers. Cela signifie, par exemple dans votre affaire, que la prise en compte du Code civil au titre des servitudes de droit privé n'est pas obligatoire et peut être même, pas légale lors de l'instruction d'un permis. En revanche il se peut que l'exécution d'un permis soit impossible au regard du droit privé. Cette réalité, que l'on peut trouver hypocrite, recouvre des situations extrêmement diverses qu'il est impossible de gérer dans le cadre des instructions de permis de construire.

Ensuite, pour vous indiquer que nous sommes perplexes sur la référence que vous utilisez dans votre affaire, à savoir l'article 678 du Code civil: *(On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la*

vue ne soit déjà grevée, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.)

Peut-être serait-il plus judicieux d'interroger votre conseil sur l'application des articles 688, 689, 690 et 694 du même Code civil (articles reproduits ci-dessous).

En effet, les fenêtres, dont il est question et qui donnent sur la cour de votre voisin, constituent des servitudes continues et apparentes (article 688 et 689 du Code civil). Nous supposons qu'elles ont été créées il y a plus de trente ans. Si cela est bien le cas, ces servitudes qui « s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans » (article 690 du Code civil), ne peuvent être ignorées des conseils de votre voisin et doivent être maintenues dans les conditions initiales. On peut également ajouter (article 694 du Code civil) que la servitude initiale reste inchangée s'il n'existe pas de document sous seing privé ou de mention contraire dans les différents actes de vente, de cession ou d'héritage successifs. La recherche de ces actes ou mentions incombe en principe à votre voisin.

Ces textes ont été créés par la loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804, ils ne peuvent surprendre aucun professionnel du domaine. Tout cela est bien évidemment à examiner avec votre conseil qui seul dispose de la compétence nécessaire pour les éléments adaptés à votre cas.

Nous vous adressons l'assurance de notre attention espérant que vous entendiez notre message de préservation de votre santé.

Pour OSONS !

Alain Guillard

Membre du comité d'animation.



Extrait du code civil (site de légifrance, version en vigueur au 12 novembre 2018)

Section 1 : Des diverses espèces de servitudes qui peuvent être établies sur les biens.

Article 688 créé par loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

Les servitudes sont ou continues ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

Article 689 créé par loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Section 2 : Comment s'établissent les servitudes.

Article 690 créé par loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans.

Article 694 créé par loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804.

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.