

23 juillet 2020



## NOTE FONCIERE

Modernisation de la ligne Montréjeau - Luchon  
(Haute-Garonne)

« Fermeture du PN n°33 commune de Cazaux-Layrisse »

**Rédacteur : Christophe BESSIERE**

31 rue Etienne Marey • 75020 PARIS

Tel : +33 (0)1.43.15.85.00 • Fax : +33(0)1.43.49.44.91  
[www.segat.fr](http://www.segat.fr) • [segat@segat.fr](mailto:segat@segat.fr)

Fondée en 1963 • SAS au capital de 1 000 000€ • RCS de PARIS sous le n° 632 044 145 00043 • Code APE : 7112 B  
Carte professionnelle N° CPI 9401 2017 000 017 867

# SOMMAIRE

## Note Foncière

|          |                              |           |
|----------|------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Problématique</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Cadre juridique</b> ..... | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Dureté foncière</b> ..... | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>Conclusion</b> .....      | <b>10</b> |

# 1 Problématique

Dans le cadre des études de modernisation de la ligne Montréjeau-Luchon et de reprise du trafic ferroviaire, SNCF Réseau envisage la fermeture définitive de 14 passages à niveau (PN) présents le long de la ligne.

Certaines fermetures de PN s'accompagnent de mesures foncières et en particulier le PN n°33 sur la commune de Cazaux-Layrisse.

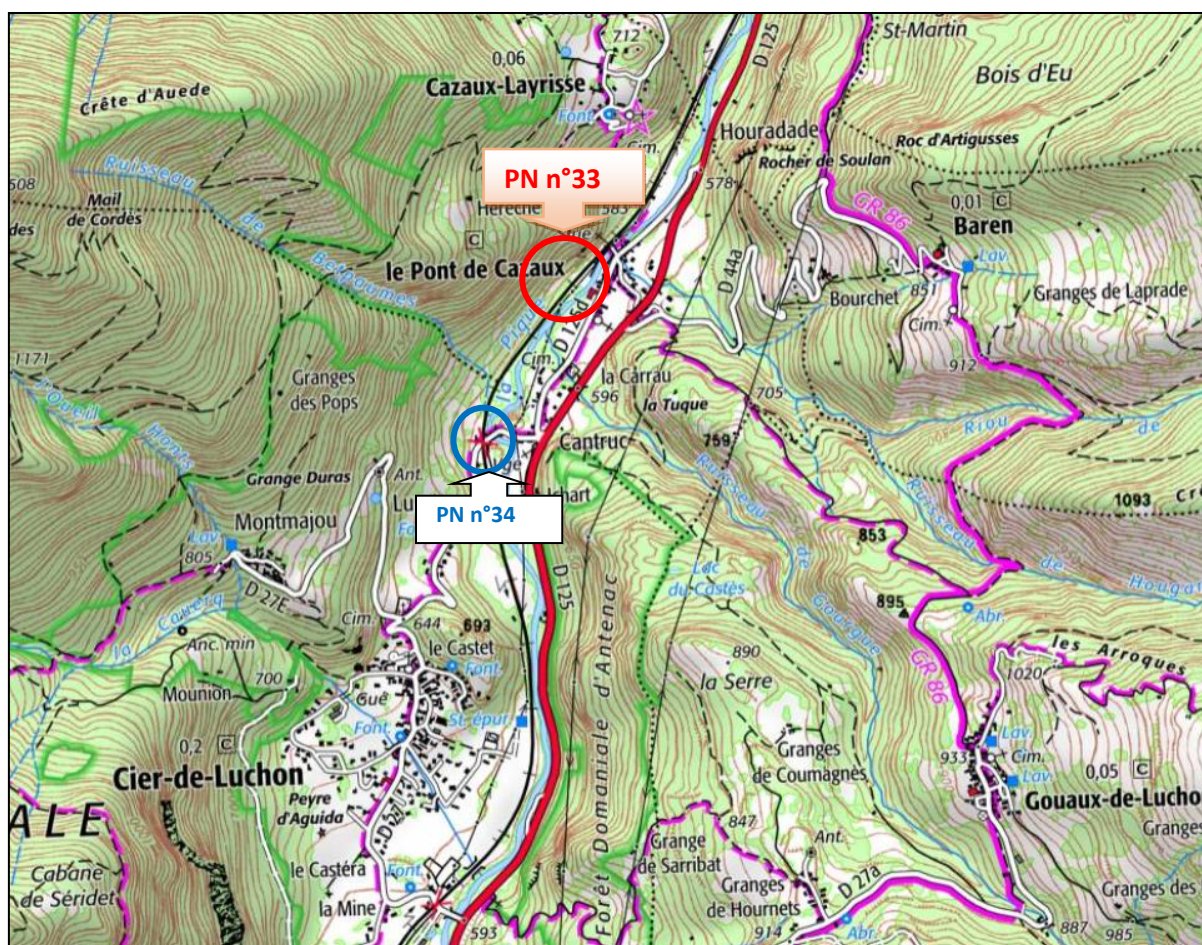
En première lecture du cadastre et du Géoportail, le PN 33 dessert des parcelles enclavées. Les premières parcelles n° A 499 et A 500 sont la propriété de Mme ROUZIES née BARRANCO.

Le 4 mars 2020, SNCF Réseau a rencontré M. et Mme ROUZIES pour leur indiquer son intention de fermer le PN et, au préalable d'acheter leurs parcelles qui seraient enclavées en cas de fermeture. A la question de savoir s'il existait des servitudes de passage qui pourraient obliger l'acquisition d'autres parcelles, M. et Mme ROUZIES ont répondu qu'il n'y en avait pas à leur connaissance.

Aussi, SNCF Réseau sollicite SEGAT pour réaliser les prestations suivantes :

- Définir la présence de servitudes et usages sur les parcelles A499 et A500,
- Renseigner SNCF Réseau sur l'exhaustivité des parcelles que devrait, au sens de la loi, acquérir SNCF Réseau en cas de fermeture du PN 33.

Plan de situation



31 rue Etienne Marey • 75020 PARIS

Tel : +33 (0)1.43.15.85.00 • Fax : +33(0)1.43.49.44.91  
www.segat.fr • segat@segat.fr

## 2 Cadre juridique

- Rappel des articles du code civil sur les servitudes légales :

Article 690

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

- Les servitudes **continues** sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin d'une intervention humaine. (Exemples : une conduite d'eau, un égout, une vue...),
- Les servitudes **apparentes** sont visibles grâce à la présence d'un ouvrage extérieur. (Exemple : une conduite d'eau apparente...).

Article 691

« Les servitudes continues **non apparentes**, et les servitudes **discontinues** apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres. »

- Les servitudes **discontinues** sont celles qui ont besoin de l'intervention de l'homme pour être exercées. (Exemples : le droit de passage, le droit de puisage, pacage...),
- Les servitudes **non apparentes** ou occultes sont celles qui n'ont pas de signes extérieurs de leur existence et qui sont invisibles. (Exemple : l'interdiction de construire...).

« La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière. »

Article 682

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

- Situation juridique des parcelles n° A 499 et A 500 :

Premièrement : Suite à un acte donation par Maitre FOUCHET, notaire associé à Maitre GALAN, en date du 26 juin 2000.

Monsieur BARRABCO né le 24/09/1923 et son épouse Madame LARRIEU née le 07/09/1925 ont donné en nue-propiété les parcelles susvisées à Madame BARRANCO née le 18/11/1947 (*référence : acte publié le 21/08/2000 – vol 2000P n°3197*).

Deuxièmement : Suite à un acte de changement de régime matrimonial par Maitre FOUCHET, notaire associé à Maitre GALAN, en date du 26 septembre 2016. Madame BARRANCO née le 18/11/1947 et Monsieur ROUZIER né le 11/06/1946 ont chacun la nue-propiété des parcelles susvisées à part égale (*référence : acte publié le 22/03/2017 – vol 3104P32 2017P n°32*).

Troisièmement : Suite à un acte d'attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 22/03/2017 par Maître FOUCHET, notaire associé à Maître GALAN, en date du 23 mai 2017. Madame BARRANCO née le 18/11/1947 et Monsieur ROUZIER né le 11/06/1946 disposent de la pleine propriété des parcelles susvisées, suite au décès survenu le 02/10/2015 de Madame LARRIEU Madelaine née le 07/09/1925.

Aussi, à la lecture de ces différents actes, nous confirmons que les personnes dans l'état parcellaire suivant sont les seules et uniques propriétaires des parcelles n° A 499 et A 500 et **qu'aucune servitude légale n'est inscrite.**

**Enfin, après échange avec Madame ROUZIER, il est également établi, qu'il n'existe sur les terrains, aucune servitude apparente et continue. Pour information, Madame ROUZIER est également favorable à une cession de ses parcelles en cas de fermeture de PN n°33**

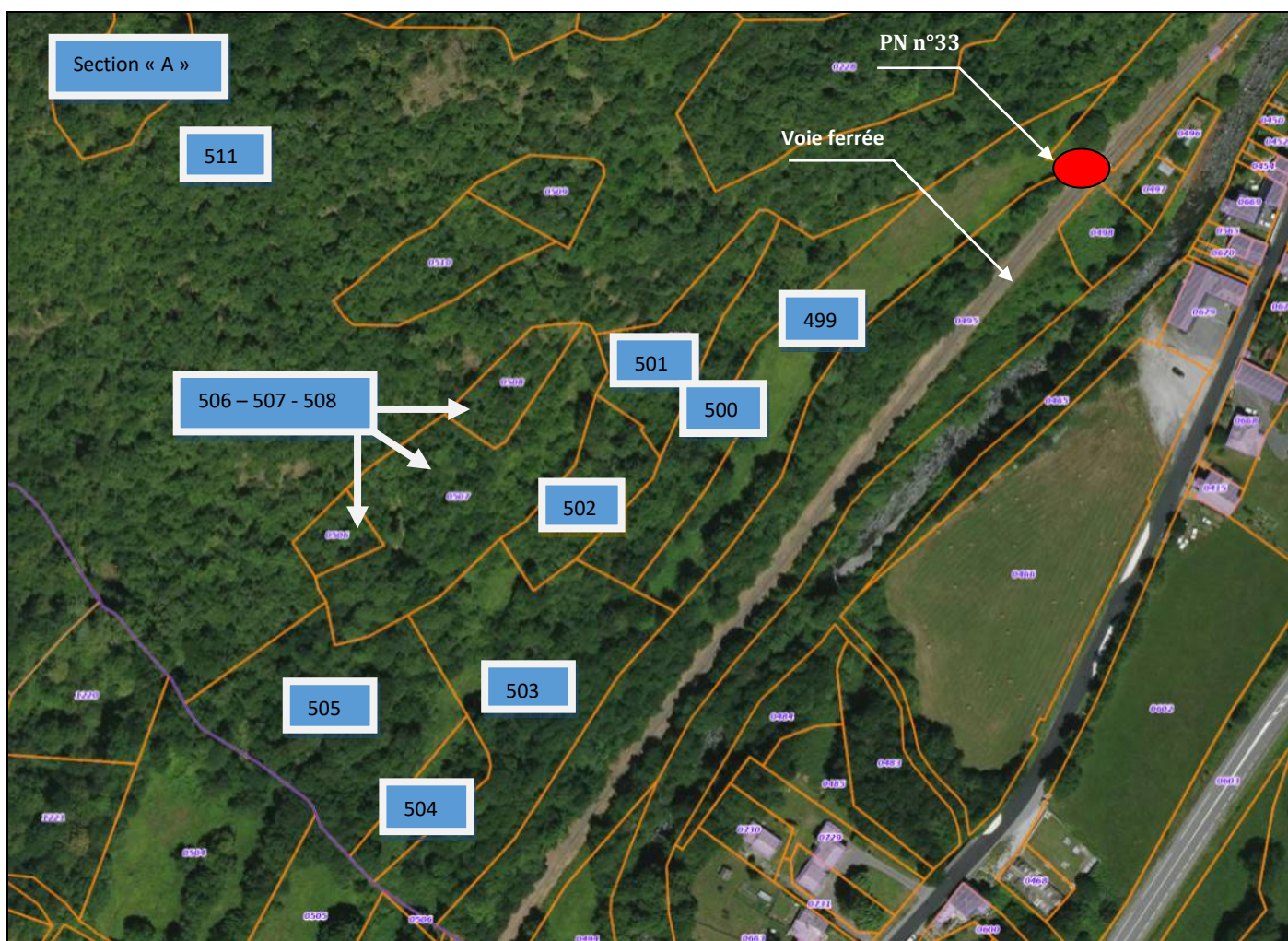
| Commune         | Identifiant parcelle | Contenance cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Nature  | Adresse |
|-----------------|----------------------|---|---------|---------|
| Cazaux-Layrisse | A 499                | 5 260                                   | Landes  | Rouge   |
|                 | A 500                | 3 240                                   | Taillis | Rouge   |

| Nom/ Prénom                   | sexe | date de naissance | Lieu de naissance         | Nom prénom de conjoint | Droit | Adresse des titulaires du droit                             |
|-------------------------------|------|-------------------|---------------------------|------------------------|-------|---|
| BARRANCO Monique Jeanne Agnes | F    | 18/11/1947        | 031 CAZAUX LAYRISSE       | ROUZIER Alain          | PI    | Route de Baren<br>4 Pont de Cazaux<br>31440 CAZAUX LAYRISSE |
| ROUZIER Alain Jen Louis       | M    | 11/06/1948        | 46 SAINT DENIS LES MARTEL | BARRANCO Monique       | PI    | Route de Baren<br>4 Pont de Cazaux<br>31440 CAZAUX LAYRISSE |

### 3 Dureté foncière

Afin de s'assurer qu'aucun propriétaire mitoyen aux parcelles A 499 et 500 ne soit enclavé par la suppression du PN n°33, nous les avons contactés afin d'analyser la situation de chacun.

Carte du site



- **A 511** : la parcelle appartient à la commune de Cazaux-Layrisse (*source cadastre + mairie*). Elle est desservie par des chemins ruraux situés plus au nord, dont l'accès se fait directement par le bourg de Cazaux-Layrisse « Haut de Cazaux ».



- **A 503 – 504 et 505** : ces parcelles appartiennent à Madame DAUDE (*source Cadastre + Mme DAUDE*). L'accès se fait par des parcelles appartenant également à Madame DAUDE situées plus au sud sur la commune voisine de CIER-DE-LUCHON. L'accès à ces parcelles s'effectue au niveau du PN n°34. Madame DAUDE est éleveuse et elle met ses brebis en pâture sur la parcelle A 499 de Madame ROUZIER.





- **A 501** : cette parcelle appartient à Monsieur DEMAY (*source Cadastre + M. DEMAY*), qui a confirmé qu'il n'existait aucune convention entre lui et Madame ROUZIER permettant l'accès à sa parcelle.

Monsieur DEMAY se rend de manière occasionnelle sur sa parcelle pour y « faire du bois ». Pour s'y rendre, il emprunte le chemin le plus court, qui consiste à passer par le PN n°33, donnant sur un chemin situé sur la parcelle A 495 (il longe la ligne ferroviaire en descendant vers le sud), et enfin, en traversant les parcelles A 449 et 500. Monsieur DEMAY ne s'opposera pas à la fermeture du PN n°33, il serait même favorable à une cession de sa parcelle.



- **A 502** : cette parcelle appartient à l'indivision BESSON comportant 6 indivisaires (*source Cadastre*). En l'absence de coordonnées téléphoniques, nous n'avons pas pu contacter les propriétaires pour recueillir l'avis de chacun. Aucun des indivisaires ne demeurent sur la commune de CAZAUS – LAYRISSE ou sur les communes voisines.
- **A 506 – 507 et 508** : ces parcelles appartiennent à Monsieur Gilles PEYROULET, demeurant à PARIS 16<sup>ème</sup> (*source Cadastre*), En l'absence de coordonnées téléphoniques, nous n'avons pas pu contacter le propriétaire pour recueillir son avis.

## 4 Conclusion

Après analyse des différentes informations recueillies auprès des propriétaires concernés, de la Mairie de Cazaux-Layrisse et notamment son Maire, Monsieur Jean-Pierre DORE, et à la lecture des actes transmis par les Services de la Publicité Foncière. Nous pouvons établir, dans le respect de la loi, les parcelles devant faire l'objet ou pas d'une acquisition :

- **A 499 et 500** : Après la fermeture du PN n°33, l'accès aux parcelles pourrait s'effectuer en empruntant les chemins ruraux situés au nord et en passant par la parcelle A 511 appartenant à la commune de Cazaux-Layrisse. Toutefois, même si l'accès existe, son accessibilité pose problème. Les chemins ruraux ne sont pas entretenus, la parcelle A 511 est peu, voir pas carrossable, avec une pente non négligeable. **Aussi, nous recommandons l'acquisition des deux parcelles.**
- **A 501** : Après la fermeture du PN n°33, l'accès à parcelle pourrait s'effectuer en empruntant les chemins ruraux situés au nord et en passant par la parcelle A 511 appartenant à la Commune de Cazaux-Layrisse. Toutefois, même si l'accès existe, son accessibilité pose problème. Les chemins ruraux ne sont pas entretenus, la parcelle A 511 est peu, voir pas carrossable, avec une pente non négligeable. **Aussi, nous recommandons l'acquisition de la parcelle.**
- **A 503 – 504 et 505** : Pas de sujet, la desserte de ces parcelles se faisant par des parcelles appartenant également à Madame DAUDE situées plus au sud sur la commune voisine de CIER-DE-LUCHON. **L'acquisition n'est pas nécessaire.**
- **A 502** : Après la fermeture du PN n°33, l'accès à la parcelle peut s'effectuer en empruntant les chemins ruraux situés au nord, en passant par la parcelle A 511 appartenant à la commune de Cazaux-Layrisse et en traversant les parcelles A 499 et 500. Sous condition que ces dernières deviennent la propriété SNCF Réseau. Toutefois, même si l'accès existe, son accessibilité pose problème. Les chemins ruraux ne sont

pas entretenus, la parcelle A 511 est peu, voir pas carrossable, avec une pente non négligeable. [Aussi, nous recommandons l'acquisition de la parcelle.](#)

- **A 506 – 507 et 508** : Après la fermeture du PN n°33, l'accès à parcelle pourrait s'effectuer en empruntant les chemins ruraux situés au nord et en passant par la parcelle A 511 appartenant à la Commune de Cazaux-Layrisse. Toutefois, même si l'accès existe, son accessibilité pose problème. Les chemins ruraux ne sont pas entretenus, la parcelle A 511 est peu, voir pas carrossable, avec une pente non négligeable. [Aussi, nous recommandons l'acquisition des trois parcelles.](#)