



## A qui appartient un chemin d'exploitation ?

-----  
Par christopher

bonjour

L'un des propriétaires de plusieurs fonds qui sont longés par un chemin d'exploitation revendique la propriété d'une partie de ce chemin et m'interdit de passer sur cette partie de ce chemin pour accéder à mon fond qui se trouve à l'extrémité de ce chemin d'exploitation. EST-ce légal ?

merci

-----  
Par christopher

En ce qui me concerne, le notaire ne m'avait pas dit qu'un des propriétaires était propriétaire d'une partie de ce chemin qui se trouve au milieu dudit chemin d'exploitation

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Avez-vous une autre possibilité d'accéder à votre terrain ?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Christopher,

Légalement, un chemin d'exploitation est la propriété commune des propriétaires des lots limitrophes. Ils peuvent, ensemble, interdire au public d'y passer, mais aucun des riverains ne peut interdire à un autre riverain de l'emprunter. Le voisin bloqueur semble donc avoir une vision erronée de ses propres droits.

Article L 162-1 ci-dessous :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006582187]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006582187[/url]

-----  
Par christopher

Je l'ai rencontré ce matin , à proximité de ma maison. Je suis allé le voir pour lui dire qu'il ne pouvait pas m'empêcher d'avoir accès à ma propriété. Il m'a répondu qu'il a le droit parce qu'il a un titre de propriété concernant la partie du chemin qui longe ses deux champs bien que cette partie de chemin soit au milieu du chemin d'exploitation !!je crois qu'il bluffe.

J'ai appris aussi en parlant avec des villageois qui habitent dans ce village depuis des générations que ce chemin d'exploitation appartient à tous riverains et non pas à un seul propriétaire

-----  
Par AGeorges

Mais oui, ce monsieur est propriétaire de son bout de chemin. Il est aussi propriétaire du reste du chemin. C'est clair.

**MAIS PAS TOUT SEUL.**

Et il ne peut pas empêcher les autres riverains d'accéder à l'intégralité du chemin d'exploitation. C'est la loi. Le bonhomme ne serait pas un peu borné ? ou alors il a mal lu l'acte auquel il se réfère !

Essayez d'aller le voir avec des grands sourire et de lui demander de vous montrer ce fameux titre. Vous serez fixé.

-----  
Par christopher

s'il dit vrai je devrais moi-aussi avoir un titre de propriété pour la partie du chemin qui longe la parcelle où se trouve ma maison, non ? ce qui n'est pas le cas, ni mes voisins. Je pense qu'il veut me pousser à déménager

-----  
Par christopher

(suite) j'ai vu sur le site du cadastre que ce chemin est cadastré et qu'il englobe la route qui mène à la départementale entre XXXX et XXXXv

-----  
Par AGeorges

Christopher,

Il me semble avoir retenu de mes lectures du code rural que la notion de titre spécifique pour le chemin n'est pas une obligation. Le fait que votre terrain soit limitrophe est suffisant. Une sorte de servitude de passage dont bénéficient les riverains d'un chemin d'exploitation.

Il n'est pas tout à fait impossible que le chemin d'exploitation ait un jour "confisqué" par une sorte de servitude d'intérêt public, un bout de terrain privé, pour assurer une continuité dudit chemin ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'existence d'un chemin d'exploitation est avant tout une situation de fait : dès lors que le chemin existe, tous les riverains ont le droit de s'en servir.

Votre droit d'utilisation repose résulte soit des dispositions du code rural (articles L 162-1 à L162-5) soit de la servitude légale de passage en cas d'enclave (article 682 du code civil).

Etes-vous certain qu'il s'agisse d'un chemin d'exploitation ? Si ce chemin constitue une parcelle cadastrale, c'est peut-être un chemin rural qui appartient à la commune et dont la circulation est ouverte au public. Pour connaître les droits de propriété afférents à une parcelle, il faut se renseigner auprès du service de la publicité foncière.

-----  
Par christopher

j'ai contacté le maire de ma commune qui m'a dit que ce chemin est effectivement un chemin privé. J'en déduis qu'il est un chemin d'exploitation parce que de la route de campagne qui nous permet d'accéder aux villages environnants, il dessert une ferme du 18 ème siècle, ma maison et des champs qui sont de chaque coté du chemin. Ce chemin aboutit à un champ dans lequel se trouve actuellement un troupeau de bovins.

-----  
Par yapasdequoi

Qu'il soit "privé" ou "d'exploitation" ne sont pas des statuts contradictoires, mais l'un n'entraîne pas l'autre et vice-versa. Si ce chemin est privé, il a un numéro de parcelle (ou plusieurs numéros) et vous pouvez trouver le ou les propriétaire en interrogeant le SPF.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759  
[/url]

Et vous ne dites toujours pas si vous êtes en situation d'enclave ou pas.

-----  
Par christopher

excusez-moi, YApasdequoi, j'ai omis de répondre à votre question. Je ne peux emprunter que ce chemin pour sortir de chez moi

-----  
Par christopher

(suite) sur le site de géoportail, j'ai découvert que le chemin d'exploitation englobant la route de campagne s'appelle la route du moulin

-----  
Par yapasdequoi

Que ce soit un chemin d'exploitation ou pas, étant enclavé, vous pouvez revendiquer la servitude de passage.  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040[ur]

PS : le fait que ce chemin ait un nom ne prouve rien de son statut.

-----  
Par christopher

sur les conseils d'un ami qui travaille aux archives départementales , il m'a dit de regarder sur le cadastre napoléonien concernant la commune où je suis domicilié. J'ai découvert en effet que cette route existait déjà au début du 19 ème siècle

-----  
Par yapasdequoi

Certes... Mais ça ne fait pas avancer votre recherche initiale.

-----  
Par christopher

j'ai fait des recherches sur internet ce chemin appartiendrait à la commune parce qu'il est relié à une route rurale qui porte le même nom que ce soit disant chemin d'exploitation la route du moulin, c'était déjà le cas en 1947

-----  
Par yapasdequoi

Vous êtes libre de perdre votre temps comme vous voulez.

-----  
Par christopher

merci pour vos remarques

-----  
Par AGeorges

Hello Christopher,  
le chemin d'exploitation englobant la route de campagne s'appelle la route du moulin  
N'avez-vous pas dit que le chemin était en impasse ?  
Ce n'est pas plutôt le chemin qui rejoint le route de campagne ? Parfois, les noms sur un cadastre sont décalés par rapport à l'objet qu'ils décrivent.  
Il pourrait y avoir une impasse du moulin qui rejoint la route du moulin ? Avez-vous localisé le moulin ?

En tous cas, si le chemin est là depuis très longtemps, le soi-disant document de propriété du voisin teigneux (yapasque lui) pourrait être un mythe !

-----  
Par Nihilscio

Si le maire dit que le chemin n'appartient pas à la commune, il y a de grandes chances que ce soit exact.  
Avant le cadastre napoléonien, il faudrait regarder le cadastre en vigueur.

1ère hypothèse : le cadastre définit une parcelle correspondant au chemin. Il faut alors interroger le service de la publicité foncière pour connaître son propriétaire qui pourrait être la commune ou les riverains en indivision forcée.

2de hypothèse : il n'existe pas de parcelle correspondant au chemin. Chaque tronçon du chemin situé sur une parcelle

appartient au propriétaire de la parcelle qu'il traverse mais les propriétaires riverains ont un droit de passage. Dans cette hypothèse, le titre de propriété du riverain teigneux ne serait pas un mythe.

De toute façon, votre terrain étant enclavé, vous avez un droit de passage.

-----  
Par christopher

L'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime est rentré en vigueur le 12 décembre 1992.

J'aimerais savoir quel est l'article de loi qui l'a précédé. Il devait déjà exister dans le code civil

-----  
Par AGeorges

Bonjour Christopher,

A ma connaissance, la création d'un nouveau CODE se passe comme suit :

1. Une loi ou un décret annule tous les éléments associés dans les textes existants (ici, le code civil principalement). De ce fait, on trouve, dans la loi ou le décret une longue liste de "xx abroge yy". Tout n'est pas listé dans le désordre le plus complet et on peut donc retrouver un sous-ensemble de textes abrogés qui concernent le sujet analysé.
2. La même loi donne le texte du nouveau code. Il n'est pas toujours évident de faire le lien. Avec LégiFrance, vous pouvez cependant essayer de remonter en arrière. Le nouveau texte étant parfois repris à l'identique et les articles juste réorganisés, une recherche sur séquence de mots peut parfois aboutir.

-----  
Par christopher

En effectuant des recherches sur internet, ce matin, j'ai appris l'existence du deuxième code rural créé en 1955, par contre la première codification du code rural a été établie entre 1881 et 1888 (pas de trace sur internet)

livre "régime du sol"

article 92 du code rural de 1955

Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers héritages, ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi, mais l'usage en est commun à tous les intéressés. L'usage de ces chemins peut être interdit au public

-----  
Par christopher

Lois du 20 aout 1881 relatives au code rural- chemins ruraux- chemins et sentiers d exploitation- mitoyenneté des clôtures, plantations, etc

SECTION III.

Des chemins et sentiers d'exploitation.

Art. 33. Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers héritages; ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titre, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun en droit soi ; mais l'usage en est commun à tous les intéressés.

-----  
Par AGeorges

Christopher,

Les vieilles lois ne sont, quand elles ont été "modifiées", plus accessibles directement par LegiFrance. Mais, ce qui reste accessible est le PDF de leur publication au JO. Ces fichiers sont protégés, mais uniquement contre les robots internet. Vous y avez donc accès, vous pouvez télécharger le PDF du JO approprié, et en garder une copie pour vous, dispositif standard avec les PDFs.

Après, ledit JO peut contenir d'autres éléments, il faut donc le parcourir pour localiser la loi recherchée, mais ce n'est pas trop difficile. Il faut juste s'habituer à la lecture en colonne qui dépassent la taille de l'écran, ou réduire et avoir de

très bons yeux !

-----  
Par AGeorges

Pour l'instant, vous avez abondamment prouvé que le statut des chemins d'exploitation n'a pas changé à travers les âges et que si un propriétaire a conservé l'acte de propriété de sa partie, cela ne l'autorise tout de même pas à en priver les autres riverains. Le fait que vous ne disposiez pas de vos actes n'est pas incident sur ce fait. Ses menaces de bloquer sa partie sont donc sans fondement juridique. Tout au plus peut-il proposer aux autres riverains de faire en sorte que le public n'accède pas à ce chemin d'exploitation.

-----  
Par christopher

le propriétaire riverain ou le bordier était tenu d'entretenir la partie du chemin qui touchait à son héritage. (entretien des chemins (+ des fossés) étaient déjà pratiqués sous l'ancien régime)

-----  
Par AGeorges

Eh oui, mais de nos jours, avec l'article 318-3, et dans certains cas, il est possible de faire reprendre une voie privée et ses trottoirs par la commune. Et au lieu de payer directement l'entretien, vous le payez via vos impôts.

-----  
Par Nihilscio

L'article L318-3 du code de l'urbanisme permet, dans le cadre d'opérations d'aménagements (ZAC ou autres), à la collectivité territoriale d'exproprier sans indemnité les voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales. Il n'y a pas de droit à faire reprendre par la collectivité territoriale un chemin d'exploitation qui n'est d'ailleurs généralement pas ouvert à la circulation publique et qui dessert le plus souvent des fonds agricoles ou forestiers plutôt que des ensembles d'habitation ou des zones d'activités commerciales ou industrielles.

-----  
Par christopher

code civil 1804

Du Droit de passage.  
682.

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

aucune autre information concernant le droit de passage ne figure dans le code civil de 1804  
!!

545

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

-----  
Par christopher

j'ai un ami qui m'a prêté son code rural. On peut y lire, je cite "  
le régime juridique des sentiers d'exploitation n'est plus l'indivision depuis la loi du 26 août 1881. Aujourd'hui, le régime des sentiers d'exploitation est déterminé par la propriété de leur assiette qui est privée et divisé, et par leur usage qui est collectif. (...)  
"

L'article L 162-1 fait référence à l'article 92 de l'ancien code rural

le chemin qui mène chez moi est une voie qui sert exclusivement à la communication entre les divers fonds et à leur exploitation est selon le code rural qualifié de chemin d'exploitation, même si ce chemin possède un accès à la voie

publique.