



Droit dans un étang privé

Par Ballastiere

Bonjour,

Nous sommes une association loi 1901 composée exclusivement de bénévoles. Il s'agit d'une société de pêche.

Cette association a pour but principal de ré-empoissonner régulièrement un étang privé que se partagent environ 68 propriétaires.

Chaque propriétaire possède une petite parcelle de terrain terrestre et une part ou non du fond d'étang.

L'association existe depuis 2006 et est inscrite au journal officiel et est en règle au niveau des statuts et de son règlement.

Depuis cette date, Le bureau élu vendait à un prix très raisonnable une carte de pêche (50? annuel pour une carte titulaire et 55? pour une éventuelle carte invité) à chaque propriétaire. Ce sont les seuls fonds qui permettent le ré-empoissonnement. Tout se passait parfaitement bien.

Depuis fin mars de cette année un nouveau propriétaire vient semer le trouble.

Il faut savoir que sur les actes d'achat notariés, les propriétaires ont une mention qui précise que nous devons adhérer à l'association et en respecter le règlement.

Or, le nouveau propriétaire a demandé la suppression de cette annotation sur son acte d'achat, ce qui a été accepté par son notaire.

Nous ne pouvons donc contraindre ce nouveau propriétaire à adhérer à notre association, il se permet donc de pêcher à titre gratuit le poisson payé par les autres adhérents ce qui n'est déjà pas très loyal mais nous n'avons pas le choix.

Le problème ne s'arrête malheureusement pas là car nous aurions encore pu l'admettre compte tenu du fait que son acte d'achat ne l'oblige pas à adhérer à l'association.

Le problème qui se pose maintenant c'est que 3 propriétaires qui sont ses voisins sont propriétaires d'une rive terrestre mais n'ont pas de propriété de fond d'étang. Le propriétaire tenu donc à aucune obligation vient de rencontrer l'un de ses 3 propriétaires lui disant que l'association n'a pas le droit de lui vendre de carte de pêche car c'est lui qui est propriétaire de l'eau en face sa propriété.

Nos questions sont donc les suivantes : quels sont les droits véritables à ce niveau pour l'association, quels sont les droits des propriétaires de parcelles terrestres sans être propriétaire de surface en eau et quels sont les droits du propriétaire qui nous pose des problèmes actuellement.

Pour information, nous avons bien évidemment essayé de solutionner ce problème à l'amiable mais c'est irréalisable avec la personne qui nous pose problème. Les seules solutions qu'il propose, c'est soit que l'association lui paie annuellement un droit de pêche de 730 ? pour permettre aux 3 propriétaires qui n'ont pas de surface en eau de pêcher, soit l'association lui rachète la surface en eau correspondante mais pour un coût de 26000?, ce que bien sûr une petite association telle que la nôtre ne peut pas supporter.

L'association n'a bien sûr pas non plus les moyens de prendre un avocat pour se défendre.

A ce jour nous sommes dans une impasse et nous ne voyons aucune issue.

Sans solution d'ici la fin de l'année, nous risquons de devoir donner fin à notre association qui pourtant tournait bien et permettait à 68 propriétaires de profiter de la pêche et du cadre agréable de ce petit étang.

Merci pour l'aide et les conseils que vous pourrez nous apporter bien sûr à titre gracieux, n'ayant pas les moyens financiers pour tenter quoi que ce soit.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne vois pas de solution sous le régime de l'association loi 1901.

La structure adéquate aurait été l'association syndicale de propriétaires régie par l'ordonnance 2004-632 du 1er juillet 2004.

La difficulté est qu'une association syndicale libre ne peut être créée que par la volonté unanime des propriétaires concernés.

Mais si la commune ou un groupement de communes s'intéresse à l'activité de la pêche sur cet étang et estime qu'elle

est d'intérêt public, la création d'une association syndicale autorisée serait envisageable. L'unanimité des propriétaires ne serait pas indispensable. Il suffirait de l'approbation de la moitié des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou des deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés.

Par Ballastiere

Merci Nihilscio pour votre réponse.

Malheureusement notre association est une association loi 1901 actuellement.

Pouvez vous néanmoins nous dire si dans la situation actuelle, le propriétaire qui sème le trouble actuellement aurait le droit d'intenter à l'encontre de l'association une plainte au pénal pour détournement de fonds comme il le menace puisque 2 des 3 propriétaires pêchant sur sa propriété en eau ont pris et payé une carte de pêche auprès de l'association (pour info sont concernés 2 propriétaires sur les 3 du fait que le ponton du 3ème propriétaire est actuellement en vente et de ce fait celui-ci n'a pas pris de carte de pêche à aujourd'hui). Merci si vous pouvez nous éclairer à ce sujet.

Par Henriri

Hello !

Ballastière, je n'ai peut-être pas bien compris le situation mais si cette association "a pour but principal de ré-empoisonner régulièrement un étang privé que se partagent environ 68 propriétaires" alors moi je me demande qui sur le plan juridique a vraiment le droit de pêcher dans cet étang privé...

Et je pose la question : l'association a-t-elle le droit de percevoir des revenus de permis de pêche qu'elle donne pour pêcher dans un étang qui n'est pas à elle ?

Il me semble que seuls chaque propriétaire ayant "une part de l'étang" a le droit d'y faire ce qu'il (nager, pêcher...) et qu'effectivement c'est un syndicat des copropriétaires de l'étang lui-même pourrait le gérer en toute légitimité (ex : y mettre du poisson et faire payer des autorisations de pêche aux tiers).

Il y a cette curieuse mention dans actes de propriété précisant une sorte de "servitude" (adhésion obligatoire à une association qui gère la pêche dans leur étang privé !). D'où sort-elle ? Comment a-t-elle été imposée aux propriétaires de parts d'étang ? Comment est-elle arrivée dans les actes de cette une soixantaine de propriétaire de l'étang alors que l'association n'a une quinzaine d'années et que l'étang existe probablement depuis plus longtemps ? C'est très curieux... d'autant qu'il y a juste qq mois un acheteur de part d'étang l'a facilement fait enlever de son acte...

A+

Par Nihilscio

Il n'y a pas de détournement de fonds ni aucune malversation d'aucune sorte. A moins que le trésorier de l'association n'ait mis une partie des cotisations dans sa poche.

Les propriétaires intéressés devraient sérieusement réfléchir à la création d'une association syndicale.

Par Henriri

Hello !

Nihilscio en interne à l'association il n'y a pas de détournement d'argent, mais en externe d'une certaine manière l'association "squatte" la propriété d'autrui en monnayant un droit de pêche à la place des propriétaires de parcelles d'étang.

A+

Par Nihilscio

Merci de m'expliquer mais j'avais compris. Cette idée de détournement de fonds est tout simplement grotesque.

Par Ballastiere

A l'origine, cet étang était une carrière. Puis a été transformée en étang. Les propriétaires de l'époque avaient créé une association avec dans les statuts et le règlement l'adhésion automatique à l'association pour tous les propriétaires et la vente par l'association d'une carte de pêche à un coût très modique (50 ? à l'année pour 2022 par exemple, coût négocié en assemblée générale tous les ans). L'argent récolté par les ventes de ces cartes est exclusivement réservé au ré-empoissonnement, là aussi présenté en assemblée générale avec factures du pisciculteur à l'appui, tout est parfaitement en règle à ce niveau. L'association à sa création avait été inscrite au journal officiel. Lors de la vente d'un ponton, chaque nouveau propriétaire avait bien de notifié dans son acte d'achat cette adhésion obligatoire depuis maintenant des années et cela n'avait jamais posé aucun problème (cette annotation était perpétrée par les notaires à chaque vente et revente). Le notaire qui ne l'a pas noté pour notre semeur de trouble avait déjà procédé à des ventes de ponton et l'avait toujours notifié. Ce même notaire vient de procéder courant août à une nouvelle vente d'un ponton et le nouveau propriétaire a bien cette annotation. Pourquoi ce notaire a-t-il supprimé cette annotation à notre semeur de trouble en mars dernier nous ne le savons pas et ne le comprenons pas car il ne répond à aucune demande que ce soit téléphone, mail ou courrier. L'ensemble des propriétaires a été prévenu du problème rencontré. Pour retrouver de la sérénité, la majorité des propriétaires était d'accord pour laisser tranquille notre semeur de trouble en ne lui demandant pas d'adhérer à l'association et donc en ne lui demandant pas de payer une carte de pêche même si aux yeux de tous, c'est un acte déloyal que de pêcher du poisson qui a été financé par les autres propriétaires au travers de l'achat de leur carte de pêche. Le problème plus grave qui se pose maintenant c'est sa menace de porter plainte au pénal pour extorsion de fonds au niveau de l'association et d'ennuyer les 3 propriétaires qui pêchent sur sa surface en eau. A notre sens, ce semeur de trouble est bien propriétaire du fond d'étang où pêchent ces 3 pêcheurs, mais nous pensons qu'il n'est pas propriétaire de l'eau, ni des poissons. Si cela s'avérait être légal mais nous n'en sommes pas certains et c'est là que nous souhaiterions avoir des précisions sur cette réglementation. S'il n'est pas propriétaire de l'eau, cela permettrait à nos 3 pêcheurs de pêcher et d'adhérer à l'association s'ils le désirent...

Nous aussi cette histoire d'extorsion de fonds nous semble tout à fait grotesque, peut-être est-ce de l'intox mais du coup nous ne savons plus trop.

Ce semeur de trouble semble manifestement la dissolution de l'association. Nous n'en voyons pas l'intérêt car s'il n'y a plus d'association, il n'y aura plus de ré-empoissonnement et l'étang deviendra vite inintéressant pour les pêcheurs.

Nous sommes bénévoles et comme toute association nous avons souvent du mal à trouver des personnes pour être dans le bureau, mais une situation comme celle-ci n'est pas faite pour motiver... Notre bureau doit être renouvelé en janvier prochain et si nous n'avons pas trouvé de solution à notre problème, nous allons droit vers une dissolution de l'association. Quel dommage !

Par Nihilscio

On ne peut obliger personne à rester dans une association. L'article 4 de la loi du 1er juillet 1901 l'interdit : Tout membre d'une association peut s'en retirer en tout temps, après paiement des cotisations échues et de l'année courante, nonobstant toute clause contraire. L'inscription d'une clause d'adhésion obligatoire dans un acte de propriété est un non-sens.

Comme je le disais, la structure adaptée est celle de l'association syndicale.

Par Ballastiere

Effectivement cet article est clair et on peut le comprendre, c'est bien la raison pour laquelle la majorité des propriétaires étaient d'accord pour ne plus essayer de l'y contraindre mais de là à ce qu'il veuille attaquer l'association pour extorsion de fonds et qu'il pose problème à 3 de ses voisins de ponton c'est plus grave et sans solution.

Par Henriri

Hello !

Ballastière on comprend le désarroi de l'association, mais qu'elle soit bien officielle, que les membres soient bénévoles, qu'il soit difficile de constituer son prochain bureau, que renouveler les poissons de l'étang intéresse les pêcheurs, rien de tout ça n'entre en ligne de compte dans la problématique juridique soulevée par le propriétaire fauteur de trouble.

Ce propriétaire a peut-être bien repéré cette "curieuse" mention dans un éventuel projet d'acte chez le notaire le privant de jouir pleinement de sa part d'étang (lui interdisant de pêcher librement chez lui !). Il a pu demander au notaire de l'enlever, et le notaire savoir qu'elle ne tenait pas la route.

Peut-être ce propriétaire n'est-il pas vraiment intéressé pas la pêche et souhaite-t-il plutôt une utilisation baignade de l'étang ?

Petite remarque : votre suggestion que seul le sol du fond de leur part d'étang appartiendrait à leurs propriétaire respectifs, mais pas l'eau et ses poissons, ne tient pas. Le propriétaire en question demanderait qu'on enlève cette eau de chez lui... et d'ailleurs qui serait le propriétaire de cette eau à qui le demander ?

Le plus sûr est peut-être de dissoudre l'association, d'attendre que les poissons soient pêchés sans se reproduire, puis de patienter jusqu'à ce que tous les propriétaires de parts d'étang aient envie de fonder un syndicat pour gérer l'étang (en pêche exclusivement ?). Mettre du poisson serait alors une décision d'AG et une "charge" pour les copropriétaires (pas une adhésion).

A+

Par Ballastiere

Merci pour vos réponses. Cordialement

Par janus2fr

Cette association a pour but principal de ré-empoisonner régulièrement un étang privé que se partagent environ 68 propriétaires.

Bonjour,
Si cet étang est régulièrement empoisonné, il ne doit plus y avoir de poissons vivants dedans, donc j'ai du mal à comprendre...

Par Henriri

(c'est pour cette raison qu'il faut régulièrement réempoisonner l'étang...)

Par Ballastiere

Le repoissonnement effectué chaque année a pour but de maintenir d'une part des quantités de poissons et des variétés différentes (carpes, tanches, brochets...) et d'autre part d'organiser une période de pêche à la truite même si ce poisson n'est pas un poisson d'étang, c'est une période qui plaît à un certain nombre de pêcheurs et qui attire du monde (de nombreuses cartes invités sont prises à ce moment là comme quoi il s'agit d'un moment qui plaît)

Par Henriri

Hello !

Ballastière je pense que personne ne doute de l'intérêt pour des pêcheurs de pêcher dans un étang poissonneux. Mais ça ne change rien à la problématique des droits de pêche que s'est arrogé une association en passant outre le droit de jouissance individuel des propriétaires des parts d'étang (pour nager, pêcher, ou je ne sais quoi d'autre...).

A+