Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Un tronçon d'un chemin d'exploitation peut il être privatisé

Par nobrou

bonjour

j'aimerais savoir si un tronçon d'un chemin d'exploitation sans issue qui passe sur aucun terrain peut être privatisé par l'un des propriétaires riverains.
je vous remercie d'avance

Par nobrou

j ai oublié d'ajouter que ce propriétaire m'a dit qu'il a acheté le dit-tronçon est ce légal ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
S'il l'a acheté, il est chez lui et peut le clore.
Vérifiez au SPF qui est propriétaire de cette parcelle.

Par isernon

bonjour,

un chemin d'exploitation est un chemin servant exclusivementà la communication entre divers fonds, présumés appartenir, en l'absence de titre, aux propriétaires riverains.

Le chemin d'exploitation est utilisé par les propriétaires dont les fonds sont desservis par ce chemin mais il peut être utilisé par le public sauf interdiction.

voir ce lien :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006138312/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006071367/LEGISCTA000006138312/[/url]

un chemin d'exploitation est donc privé et peut-être vendu.

salutations

Par yapasdequoi

Est-ce bien un chemin d'exploitation ? ou juste un chemin privé ?

Par nobrou

ce chemin existait avant la Révolution Française et appartenait au seigneur du fief. ce chemin ainsi que tous les biens fonciers ont été confisqués par les révolutionnaires en 1792 et proposés à la vente lors d'un tirage au chapeau à des paysans locaux et des fiefs voisins. Ce chemin d'exploitation est un chemin utilisé par plusieurs propriétaires riverains depuis 1794. je suis étonné qu'en 1989 un nouveau propriétaire riverain aurait acheté le premier tronçon de ce chemin sous prétexte que le propriétaire de deux parcelles desservies par ce chemin aurait revendiqué être le propriétaire exclusif de ce chemin.

Par isernon

comme déjà indiqué, vous devez vous renseigner auprès du SPF, pour connaître les propriétaires de ce chemin, en particulier suite à la vente de 1989.

Par nobrou

c'est un chemin d'exploitation appelé en 1794 voie d'exploitation qui servait aux paysans à accéder à leurs champs en charrette et permettait à leurs bestiaux de passer d'un champ à l'autre pour ceux qui étaient propriétaires de plusieurs champs. je suis étonné que bien que le tronçon du chemin ait été privatisé, il est utilisé par des promeneurs

---
Par yapasdequoi

C'est donc un "ancien" chemin d'exploitation...qui est devenu un chemin privé.
Il a un ou des propriétaires : renseignez vous au SPF.
Il peut aussi y avoir des servitudes : à vérifier.

Par nobrou

je me suis déjà renseigné auprès du SPF il n'y a pas de propriétaire

---
Par yapasdequoi

Alors c'est un chemin public ? Il a un numéro de parcelle ou pas ?

Par nobrou

il n'y a pas de numéro de parcelle. j'ai regardé sur la photocopie du cadastre napoléonien en date de 1802 que m'a montré mon voisin

---
Par nobrou

je ne comprends pas pourquoi le soit disant propriétaire de ce tronçon du chemin d'exploitation accepte que des promeneurs et des automobilistes empruntent le chemin d'exploitation

---
Par yapasdequoi

C'est plutôt le cadastre actuel qu'il faudrait consulter.
Si ce chemin n'a pas de numéro de parcelle, comment avez-vous pu interroger le SPF ?Et donc votre voisin ne l'a pas acheté (sinon il y aurait un enregistrement de l'acte au SPF).

Et s'il n'a pas de numéro, il n'est pas "privé" il appartient soit à la commune, soit à l'Etat.
Renseignez vous auprès de l'urbanisme.

Par Nihilscio

Bonjour,

Avant tout il faut consulter le cadastre actuel et rechercher s'il correspond à une parcelle. S'il n'y a pas de numéro de parcelle, le chemin appartient au domaine public. Le plan cadastral peut être consulté en ligne : [url=https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do]https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do[/url].

Par Burs

Bonjour,

un chemin d'exploitation est de fait privé. Chaque propriétaire des terrains est propriétaire de la partie du tronçon qui passe dans son terrain. Il ne peut empêcher les autres propriétaires qu'il dessert de l'emprunter, par contre, il peut en interdire le passage a toute autres personnes
Ce n'est pas un chemin rural.

Par Nihilscio

En fait on ne sait rien de ce chemin. C'est peut-être un chemin d'exploitation, mais c'est peut-être aussi un chemin rural. On discute dans le vide. Il faut commencer par consulter le cadastre. Ce n'est qu'ensuite qu'on pourra commencer à discuter sérieusement.

Par Burs

Le cadastre ne défini pas un chemin d'exploitation ni les servitudes, Seul les voies Communales et les chemins ruraux apparaissent dessus. C'est à la Mairie qu'il faut aller vérifier le statut des chemins dans le livre du classement des voies.

Par Nihilscio

Le cadastre donne exhaustivement la localisation de toutes les propriétés privées et les identifie par un numéro.
En consultant le cadastre on peut voir si une voie est identifiée par un ou plusieurs numéros de parcelles ou si elle est incluse dans une ou plusieurs propriétés privées.
Si une voie n'est identifiée par aucun numéro, c'est qu'elle appartient au domaine public et n'est donc ni un chemin d'exploitation ni un chemin rural.
Un chemin rural constitue une ou plusieurs parcelles.
Un chemin d'exploitation se remarquera en ce qu'il est découpé en tranches ou qu'il se confond avec les parcelles qu'il traverse.
Le cadastre peut se consulter en ligne. C'est plus simple que de se renseigner auprès de la mairie et c'est par là qu'il faut commencer à moins qu'on ait du temps à perdre.
Le tableau de classement des voies communales répertorie les voies appartenant au domaine public. Il n'inclut pas nécessairement les chemins ruraux.

Par Burs

Encore une fois,
Nihilscio, un chemin d'exploitation n'apparait plus sur le cadastre de nos jours. Fût un temps il pouvait être matérialisé par des traits interrompus mais plus actuellement et pour cause, il fait partie intégrante de la parcelle.

Par Nihilscio

Encore une fois, on ne sait rien sur ce chemin. Donc, pour se renseigner avec méthode, on commence par consulter le cadastre ce qui permet d'apprendre beaucoup de choses en un minimum de temps.
Si le chemin ne figure pas au cadastre, c'est bien simple, ce n'est ni une voie communale ni un chemin rural.

Ensuite, s'il y a lieu, on se posera les questions pertinentes.
... si un tronçon d'un chemin d'exploitation sans issue qui passe sur aucun terrain peut être privatisé par l'un des propriétaires riverains.
Si c'est un chemin d'exploitation, c'est déjà une propriété privée. Peut-il interdire le passage ? A voir. S'il y a un droit de passage, il ne peut pas.

j ai oublié d'ajouter que ce propriétaire m'a dit qu'il a acheté le dit-tronçon est ce légal ?
C'est légal mais s'il y a un droit de passage, il ne peut le supprimer.

Commençons par le commencement : regarder le cadastre.

Pourquoi posez-vous ces questions ? Pensez-vous avoir un droit de passage qui serait menacé par ce propriétaire ? Ce serait à vous d'en apporter la preuve. Cette preuve peut éventuellement être contenue dans des actes vieux de plus de deux siècles. Mais commençons par le commencement.

Par Burs

Désolé mais le cadastre ne vous apprendra rien sur un chemin d'exploitation, si il est notifié sur le cadastre alors oui, il est soit Communale ou Rural. Mais depuis le début, il est question d'un chemin d'exploitation et rien d'autre. Un chemin d'exploitation ne peut être acheté car il est privé de fait. seul peut être vendu un chemin rural ou Communal par décision d'un vote en conseil municipal.
Du coup, l'a t-il acheté ou est t-il en passe de le faire et il vous dit ça pour que vous n'y passiez plus ? Renseigner vous en Mairie

---
Par Nihilscio

J'arrête ici, inutile de continuer à parler dans le vide pour le seul plaisir de la polémique.

Par nobrou

bonsoir
ce chemin appelé dans des vieux actes notariés du 18 ième siècle voie d'exploitation n'est ni un chemin rural, ni un chemin communal ni un chemin privé. que l'on regarde le cadastre napoléonien ou le cadastre actuel sur lequel figure ce chemin d'exploitation n'est pas cadastré, il n'a jamais traversé aucune parcelle il a toujours servi et il sert toujours à desservir des prairies, des terres labourées et d'anciennes fermes qui aujourd'hui sont devenues des résidences principales. il ne peut pas être vendu dans sa totalité ni partiellement car il est utilisé par plusieurs exploitants agricoles et deux résidents plusieurs fois par semaine. Je ne comprends pas pourquoi le premier tronçon de ce chemin qui donne sur la voie publique a été privatisé d'une part et d'autre part, pourquoi alors qu'il devrait être utilisé exclusivement par les propriétaires riverains est pourtant utilisé par des piétons et par des automobilistes

le passage régulier d'automobilistes qui viennent se garer sur l'une des plates bandes qui est le long du premier tronçon du chemin d'exploitation abime le chemin/ ils savent pourtant que ce chemin est interdit sauf aux exploitants et aux résidents il y a un panneau sans interdit à l'entrée du chemin sous lequel se trouve un deuxième panneau qui indique le chemin est réservé exclusivement aux riverains/

Par Burs

Il y a une incohérence quelque part. Si cette partie a été privatisée, c'est que le chemin était public, du moins pour cette partie. A qui votre voisin a t-il acheté cette partie si ce n'est à la Commune ?

Par nobrou

je suis entièrement d'accord avec vous. je ne comprends pas que bien que le chemin d'exploitation qui ne peut pas être privé parce qu'il est un chemin d'exploitation ait été privatisé par le propriétaire. mon voisin m'a dit qu'avant que le type achète le tronçon du chemin, comme aujourd'hui, des gens l'emprunter, à pied et en voiture. A l'entrée de son parking, réservé aux pêcheurs qui donne sur l'entrée du chemin d'exploitation et sur la voie publique, il a mis une autre pancarte qui indique que le parking est un terrain privé. il sait pourtant que des automobilistes qui ne sont pas des pêcheurs viennent se garer sur ce parking. j'ai lu sur internet que l'un des propriétaires riverains du chemin peut interdire effectivement l'accès au public.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce chemin qui n'est pas une voie publique ni un chemin rural est donc une voie privée.

Je ne comprends pas ce que vous entendez par : le premier tronçon de ce chemin qui donne sur la voie publique a été privatisé. C'est le propre d'un chemin d'exploitation que d'être découpé en tronçons appartenant à des propriétaires différents. Cette "privatisation" n'a rien d'anormal. Les chemins d'exploitations sont régis par les articles L162-1 à L 162-5 du code rural et de la pêche maritime.

Je suppose que vous êtes un des propriétaires riverains du chemin.

Votre souci est qu'il est fréquenté par des indésirables malgré les panneaux qui ont été fixés à l'entrée.
Je ne vois qu'une solution, l'installation d'un dispositif arrêtant les indésirables tout en laissant passer les riverains, c'est à dire un portail. Il faut que les riverains se concertent.

Par nobrou

ce chemin d'exploitation appartient à tous les propriétaires riverains parce qu'aucun d'entre eux a un titre de propriété. Nous avons tous l'usage de ce chemin. je ne sais pas pourquoi l'un des riverains a privatisé le chemin et de plus, j'ai appris qu'il n'a concerté aucun riverain avant de prendre sa décision

---
Par Nihilscio

Je ne comprends toujours pas ce que vous entendez par « privatisation » et quelle décision a prise ce propriétaire. Concrètement, quel est le problème ? Vous avez un droit d'usage sur ce chemin. Ce droit est-il menacé ?

Par nobrou

il m'a dit qu'en tant que propriétaire du chemin, il fait ce qu'il veut. Il peut interdire le droit de passage à mon voisin si ce dernier n'entretient le premier tronçon du chemin qui est empierré. je me suis renseigné auprès du SPF qui m'a informé que ce chemin n'a pas de propriétaire désigné. Le type à qui j'ai donné l'info, m'a répondu que le cadastre ne fait pas foi !

Par nobrou

qui croire ?

Par isernon

effectivement, le cadastre ne fait pas foi en matière de propriété immobilière, c'est un document fiscal.

l'article 1402 du code général des impôts indique:

Les mutations cadastrales consécutives aux mutations de propriété sont faites à la diligence des propriétaires intéressés. Aucune modification à la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier

---
Par nobrou

je me suis renseigné auprès du notaire de l'étude la plus proche de la commune où se trouve le chemin pour savoir si je pouvais obtenir le nom du propriétaire du dit chemin. La clerc de notaire m'a dit que je ne pourrais pas être informée par le notaire parce que ce document doit rester confidentiel

---
Par yapasdequoi

Mais non. La propriété foncière est publique.

Toutefois le renseignement que vous demandez au notaire correspond à une prestation payante.
Si vous connaissez le numéro de parcelle où se trouve ce chemin, vous pouvez interroger le SPF directement :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Par nobrou

le service foncier m'a dit que le chemin n'a été attribué à aucun riverain et le riverain qui a privatisé le chemin comme le clerc de notaire m'ont dit que les informations données par le service foncier ne font pas foi !!

Par nobrou

si le dit riverain est propriétaire du dit chemin, je suppose qu'il doit payer des impôts fonciers

---

Par yapasdequoi

Vous tournez en rond.
Mais si vous croyez tout ce qu'on vous dit sans vérifier, c'est logique.

Par Nihilscio

Qui croire ?

Le SPF a raison lorsqu'il dit que le cadastre ne fait pas foi. Il faut entendre par là que ce n'est pas au cadastre qu'il faut aller chercher un titre de propriété mais au service de la publicité foncière qui tient à jour tous les les actes portant sur la propriété foncière.

Le voisin a raison lorsqu'il dit qu'il est propriétaire de son tronçon de chemin mais il a tort lorsqu'il dit qu'il fait ce qu'il veut. Il ne fait pas ce qu'il veut. Il y a un chemin, c'est un fait, et manifestement tous les riverains ont le droit de passer sur ce chemin. Il ne peut interdire le passage à l'un des riverains mais il est en droit d'obliger les autres riverains à entretenir les portions de chemin dont ils sont propriétaires. S'il y a conflit, il faut régler le conflit. Si l'on n'y parvient pas à l'amiable, il faut s'adresser aux tribunaux dont la première raison d'être est le règlement des litiges.

Ce qui est plus étonnant est l'affirmation du clerc de notaire. Si, les actes publiés font foi. En fait, il semble que les actes publiés ne renseignent pas suffisamment sur les droits et obligations des différents riverains en ce qui concerne le chemin.

Le cadastre est à la base un document fiscal et c'est dans un but fiscal qu'a été décidé l'élaboration du cadastre napoléonien. Mais il est plus qu'un document fiscal. C'est un document indispensable à la publicité foncière parce que tous les titres de propriété se réfèrent obligatoirement au cadastre.

Si vous voulez savoir qui est propriétaire à endroit précis, il faut identifier le numéro de parcelle de cet endroit. Ce peut se faire au moyen d'un téléphone portable et d'une application GPS. Cette application vous donnera les coordonnées géographiques du point où vous êtes et le plan cadastral vous indiquera le numéro de la parcelle correspondant à ces coordonnées. Ensuite c'est le fichier immobilier qui renseignera sur l'identité du propriétaire de la parcelle.

Avec les informations que vous donnez, je comprends que les divers tronçons du chemin sont inclus dans des parcelles différentes appartenant à différents propriétaires. Les actes de propriété relatifs à ces différentes parcelles devraient indiquer des droits et obligations en ce qui concerne le chemin. Il y a eu une certaine négligence dans la rédaction de ces actes depuis 1794. Cela peut arriver.

Ces droits et obligations résultent semble-t-il de l'existence d'une chemin d'exploitation.

Sous le lien suivant un arrêt de cour d'appel explique bien ce qu'est un chemin d'exploitation : [url=https://consultation.avocat.fr/blog/patricia-hirsch/article-31259-chemin-d-exploitation.html]https://consultation.avocat.fr/blog/patricia-hirsch/article-31259-chemin-d-exploitation.html[/url].
Comme le fichier immobilier ne fait apparaître aucune servitude mais que des actes notariés anciens mentionnent un chemin d'exploitation, vous pouvez faire établir, en justice si nécessaire, l'existence de ce chemin et les droits et obligations qui en résultent. Pour qu'à l'avenir tout soit clair pour tout le monde, il serait souhaitable que tous les riverains fassent dresser un acte notarié par lequel il reconnaissent l'existence du chemin d'exploitation et qu'ils le fassent publier. Si nécessaire, cette reconnaissance peut être établie par une décision de justice qui sera publiée ce qui aura évidemment un certain coût.

Cela ne réglera pas le problème des indésirables. Pour empêcher n'importe qui de passer, je ne vois pas d'autre moyen qu'installer un portail. C'est possible s'il y a consensus mais quasiment impossible dans le cas contraire.

Par nobrou

je me suis renseigné auprès du service de la publicité foncière qui m'a dit que ce chemin n'est pas cadastré, il ne l'était pas non plus sur le cadastre napoléonien de la commune. Le SPF n'a pas trace d'un éventuel propriétaire de ce chemin depuis 1956. ce chemin aurait été selon les dires du dit propriétaire acheté par lui en 1989

Par nobrou

voici ce que j'ai trouvé sur internet
"Lorsque des chemins ou sentiers d'exploitation ne sont pas ouverts au public, les propriétaires doivent donc, par exemple, poser et entretenir eux-mêmes les panneaux de signalisation (Conseil d'État, 21 octobre 1983, Consorts

Tomasini). Les chemins ou sentiers d'exploitation peuvent parfois être ouverts à la circulation publique, avec l'accord des propriétaires intéressés. Dans ce cas, le code de la route s'y applique, le maire y exerce les pouvoirs de police qu'il exerce sur l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique de sa commune et c'est à celle-ci que revient la responsabilité de poser les panneaux de signalisation"
par conséquent aucun automobiliste ni piéton ne doit emprunter ce chemin, à l'exception des riverains

---
Par nobrou

c'est une voie d'exploitation seigneuriale sans issue qui donne sur un champ et sur un chemin vicinal et qui dessert aussi depuis toujours un bâtiment d'habitation et d'exploitation et sa boulangerie et de nombreux champs au nombre de 13 en 1802

Par nobrou

voici ce que j'ai trouvé sur internet
"Lorsque des chemins ou sentiers d'exploitation ne sont pas ouverts au public, les propriétaires doivent donc, par exemple, poser et entretenir eux-mêmes les panneaux de signalisation (Conseil d'État, 21 octobre 1983, Consorts Tomasini). Les chemins ou sentiers d'exploitation peuvent parfois être ouverts à la circulation publique, avec l'accord des propriétaires intéressés. Dans ce cas, le code de la route s'y applique, le maire y exerce les pouvoirs de police qu'il exerce sur l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique de sa commune et c'est à celle-ci que revient la responsabilité de poser les panneaux de signalisation"
par conséquent aucun automobiliste ni piéton ne doit emprunter ce chemin, à l'exception des riverains