



Appropriation dun chelmin rural par un voisin

Par **clementber**, le 11/09/2014 à 10:10

Bonjour,

Depuis quelques temps, le chemin rural qui dessert une maison dont je suis propriétaire s'est vu être approprié par un couple de riverains : une chaîne condamnant son accès a été mise en place et le chemin leur sert désormais de parking privatif. De ce fait, je me vois privée de l'usage dudit chemin, unique voie d'accès à mon bien, qui se retrouve totalement enclavé.

J'ai multiplié les initiatives de conciliation auprès des diverses parties : tentative de dialogue et envoi de deux courriers LR-AR au couple de riverains (courriers qui me sont revenus comme non réclamés par leurs destinataires) ; envoi d'un courrier LR-AR au maire de la commune, afin d'obtenir des explications et de demander l'application de son devoir de police. En guise de réponse, la mairie me signifie que ledit chemin n'est pas et n'a jamais été un chemin rural.

Cependant, j'ai pu récupérer certains éléments qui selon moi, mettent en doute ses dires :

- Un plan cadastral de la commune datant de 1977 qui fait apparaître le chemin rural en question ;
- Un courrier daté du 04 septembre 1986, envoyé par le maire (le même qu'aujourd'hui), donnant autorisation à mes parents, alors propriétaires du bien, de « faire passer temporairement une conduite d'eau sur le chemin rural [en question] » ;
- Un second courrier de la mairie daté du 03 mars 1987, qui demande à mes parents de bien vouloir retirer la conduite d'eau installée sur ledit chemin afin que des travaux de voirie financés par la mairie puissent être effectués ;
- L'acte notarial du 13 mars 1995 scellant la vente de la maison et de l'enclos du couple de riverains actuels avec l'ancienne propriétaire, et qui stipule à deux reprises l'existence dudit chemin situé sur « la confrontation est de la propriété » et sa qualité de « chemin rural » ;
- Une copie de la classification des chemins ruraux communaux obtenue directement auprès de la mairie en 2013, qui mentionne une aliénation dudit chemin rural sans malheureusement en préciser la date.

Or, d'après ce que j'ai vu, le Code Rural exige qu'une telle aliénation soit précédée d'une enquête publique ainsi que d'une notification individuelle, envoyée à l'ensemble des administrés concernés par l'emprise du projet et qu'elle soit suivie d'une délibération du conseil municipal. Cela n'a pas été le cas pour moi, ni pour mes parents précédemment, et je n'ai jamais pu réussir à obtenir une copie de la délibération du conseil municipal relative à cette décision.

J'ai transmis ces éléments au Préfet du département qui, après étude, me fait part de sa réponse :

« Des renseignements fournis par les services du cadastre ainsi que l'existence d'un bornage effectué par les anciens propriétaires de la parcelle acquise par l'actuel couple de riverains, indiqueraient, sous réserve de l'appréciation souveraine d'un juge, que l'emprise supposée du chemin rural [en question] n'appartient pas à la commune mais au couple de riverains. Ainsi, d'après l'article L.161-1 du Code rural qui précise que les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales, la propriété des fonds sur lesquels est établi ledit chemin rural est essentielle. En effet un chemin, même éventuellement affecté au public, s'il n'appartient pas à la commune, ne pourra pas être qualifié de chemin rural. Dans ce cas, si votre propriété est enclavée et n'a aucune issue sur la voie publique, ou une issue insuffisante, vous êtes fondée à réclamer sur les fonds de vos voisins un droit de passage, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (art. 682 du Code civil). Les litiges en la matière relèvent également du tribunal d'instance. »

Je souhaiterais savoir si quelqu'un peut m'aider à y voir plus clair :

- L'usage et le statut « rural » du chemin, qui sont antérieurs à la réalisation du bornage privé, ne peuvent-ils pas prévaloir sur les conclusions dudit bornage ?
- Un bornage réalisé de façon unilatérale par l'un des riverains d'un chemin considéré comme rural a priori peut-il entraîner son aliénation de fait, sans nécessiter de se soumettre à la procédure officielle prévue par le Code rural et de la responsabilité de la mairie ?
- Si cette procédure officielle d'aliénation reste nécessaire, quelle concertation impose-t-elle auprès des riverains concernés ?- Comment puis-je me procurer la délibération du conseil municipal actant cette aliénation dans la mesure où la mairie refuse de me confirmer son éventuelle existence ?
- Auprès de quelle instance puis-je trouver des traces de ce bornage ?
- Ai-je des alternatives à sa contestation auprès du tribunal d'instance ?
- S'il s'avère que le chemin perd sa qualité de « rural », la loi trentenaire peut-elle s'appliquer pour mon droit de passage sur le chemin privé de mon voisin ? Puis-je alors revendiquer d'être exempté de l'indemnisation que mentionne le Préfet ?

Merci par avance de votre aide.