



Piste passant chez plusieurs propriétaires

Par **JLouissic**, le **22/02/2019** à **14:25**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison dans les collines où l'accès se faisait par un chemin rural. Il y a 40 ans environ, mon ancien voisin (le propriétaire a changé entre temps) a décidé de faire une piste pour aller chez lui avec un accord oral des différents propriétaires chez qui passait cette piste (3 propriétaires). La piste fait environ 1000m. Pour que cette piste arrive chez moi, je dois suivre un chemin rural piéton sur 10m.

Ma question est la suivante : En sachant qu'à aucun moment je ne suis propriétaire d'une parcelle où passe cette piste, que j'utilise cette piste pour l'entretien de mon bien, peut-on un jour m'empêcher de passer ?

Si oui, que dois-je faire pour continuer d'avoir le droit d'utiliser cette piste ?

Merci.

Par **beatles**, le **22/02/2019** à **18:00**

Bonsoir,

Vous décrivez un chemin d'exploitation et non pas un chemin rural qui fait partie du domaine privé d'une Commune.

Cdt.

Par **youris**, le **22/02/2019** à **18:50**

bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre.

à vous lire, il ne s'agissait que d'un accord verbal entre les propriétaires de l'époque ou vous n'étiez pas partie.

juridiquement, vous n'avez aucun accord, ni aucun droit pour utiliser ce passage, vous ne profitez que d'une tolérance qui n'est jamais créatrice de droits.

donc oui les propriétaires peuvent vous interdire de passer chez eux.

pour être tranquille, vous devez négocier une servitude de droit de passage.

salutations

Par **beatles**, le **23/02/2019** à **09:31**

Donc vous demandez, pour raison de facilité, de pouvoir emprunter un chemin d'exploitation qui vous permettra d'accéder chez vous en n'utilisant que dix mètres d'un chemin rural.

[quote]

Article L162-1 du Code rural et de la pêche maritime

Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, 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.

[/quote]

Mais cet article ne dit pas comment l'on peut les interdire au public (unanimité, majorité, etc...) ; c'est la jurisprudence qui a tranché :

[quote]

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du jeudi 29 novembre 2018

N° de pourvoi : 17-2250

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu qu'en l'absence de titre, les chemins d'exploitation sont présumés appartenir aux propriétaires riverains ; que leur usage est commun à ceux-ci et peut être interdit au public ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 1er juin 2017), que Mme Janine X..., Mme Christine Y... et M. Ezechiel Y... (les consorts Y...), propriétaires d'une parcelle desservie par un chemin d'exploitation, se plaignant de ce que la société Otra Construct et les consorts B... C... prétendaient faire usage de ce chemin sans en être riverains et de ce que Mme A..., propriétaire d'une parcelle riveraine, avait autorisé le passage à des propriétaires d'arrière-

fonds, les ont assignés en interdiction d'accès au chemin par les non-riverains ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande des consorts Y..., l'arrêt retient que l'interdiction au public prévue par l'article L. 162-1 du code rural et de la pêche maritime est subordonnée aux conditions de majorité prévues par l'article 815-3 du code civil et que les consorts Y... ne disposent pas à eux seuls de la majorité des deux tiers des riverains, ni ne peuvent se prévaloir d'un mandat tacite de ceux-ci ;

Qu'en statuant ainsi, **alors que l'usage commun des chemins d'exploitation n'est pas régi par les règles de l'indivision et que chaque propriétaire riverain dispose du droit d'en interdire l'accès aux non-riverains**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

En revanche l'on ne peut pas l'interdire pour des services de secours (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000031867501>).

Par **JLouissic**, le **24/02/2019** à **20:03**

Bonsoir,

Si on m'interdit de passer sur cette piste, ne suis-je pas considéré comme propriété enclavé ?

Et si je deviens propriétaire d'une parcelle ou passe cette piste, cela me laisserai t'il le droit de l'utiliser jusqu'a ma propriété ?

Merci.

Par **beatles**, le **25/02/2019** à **09:09**

Vous dites que l'accès à votre propriété peut se faire par le chemin rural : vous n'êtes donc pas enclavé.

Vous dites que si vous empruntez le chemin d'exploitation il manque dix mètres pour accéder à votre propriété : vous n'êtes donc pas riverain de ce dernier.

Si vous faites l'acquisition d'une des propriétés où passe le chemin d'exploitation vous aurez le droit de l'utiliser sur toute sa longueur.

Par **JLouissic**, le **26/02/2019** à **18:52**

Bonsoir

Je voudrait déjà vous remercier pour toutes ces réponses qui me sont d'un grand aide.

Mais pour se qui est de l'accès sur ma propriété le chemin rural est un sentier de randonnée qui passe dans la colline et à certains moments passe dans la rivière, sentier pas du tout carrossable et même à vélo il est difficile de l'emprunter. Peut-on toujours le considérer comme voie d'accès?

Ensuite mon voisin est agriculteur, il est prioritaire sur la vente de terrain autour de son exploitation. Comment puis-je faire pour acquérir un terrain qui me donnerait la libre circulation sur cette piste.

Merci d'avance pour votre réponse

Par **youris**, le **26/02/2019** à **19:00**

bonjour,

à quel titre votre voisin agriculteur est-il prioritaire, préemption de la safer ?

si votre parcelle est enclavée ou dispose d'une issue insuffisante sur la voie publique, vous pouvez demander l'établissement d'une servitude de droit d'épassage pour accéder à votre parcelle en application de l'article 682 du code civil qui indique:

[quote]

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.

[/quote]

salutations

Par **beatles**, le **27/02/2019** à **09:20**

[quote]

Article 682 du Code civil

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.

[/quote]

Vous êtes bien dans cette situation.

Le vous laisse rechercher les articles (683 à 685-1) qui complètent la section concernant la

servitude légale du droit de passage.

Par **JLouissic**, le **27/02/2019** à **19:14**

Merci pour toutes ces réponses. Bonne soirée.

Par **JLouissic**, le **02/03/2019** à **21:24**

Mais à qui dois je demander l'établissement d'une servitude de droit de passage?

Mon voisin est prioritaire sur la vente de terrain à cause de la préemption de la wafer.
Bonne réception et merci

Par **beatles**, le **03/03/2019** à **09:06**

<https://blog.osezvosdroits.com/servitude-de-passage/>