



Chemin vendu: je ne peux plus accéder à mon terrain...

Par grenier, le 21/04/2011 à 22:05

Bonjour,

J'ai reçu en héritage il y a de nombreuses années de ça un terrain (dans une petite bourgade de Dordogne) et auquel je pouvais à l'époque accéder par un petit chemin. Je suis resté des années sans vraiment m'en préoccuper, je n'habitais pas dans ce département et je n'allais que très rarement sur place. Ce terrain n'est pas constructible, c'est juste un terrain d'environ 4000 m². Il n'y a pas grand chose dessus, quelques arbres et des cailloux.

De retour en Dordogne il y a quelques années, j'ai voulu revoir le terrain, comme ça un beau dimanche et je me suis rendu dans cette petite bourgade pour constater à ma grande surprise que le chemin qui me permettait avant d'accéder à mon terrain avait été vendu à un riverain et faisait dorénavant partie de son jardin. Comment donc accéder à mon terrain? J'ai contacté la Mairie qui m'a dit qu'il y avait eu une enquête d'utilité publique et que c'était trop tard. Je n'ai jamais été informé de cette fameuse enquête mais comme je suis plutôt gentil et pas "chiant", je n'insiste pas.

Je dois à présent sauter par dessus un fossé, traverser un champ qui ne m'appartient pas et escalader un talus au milieu des ronces pour accéder à ce terrain! "Bon, passe encore, ce terrain ne me sert à rien, donc c'est pas bien grave", me dis-je, gros naïf que je suis.

Seulement voilà, aujourd'hui, la Mairie de cette petite ville me contacte pour m'intimer d'ordre de venir à présent entretenir ce terrain car le riverain (le fameux acheteur du chemin communal qui m'a privé de tout accès à ce terrain) se plaint qu'il y a des ronces etc. dans mon terrain derrière chez lui et que ce sont des nuisances et qu'il n'a pas à supporter ça, et blablah. La encore, moi, je comprends et je veux bien nettoyer le terrain, mais je fais comment à travers champs et talus pour y aller avec une tondeuse et une tronçonneuse et tout et tout?

Rassurez-moi, je ne vais pas devoir louer un hélicoptère???

Que puis-je dire à Madame le Maire et surtout que dois-je faire?

Merci de bien vouloir m'aider
Bien cordialement
JG

Par **amajuris**, le **22/04/2011** à **13:00**

bjr,
si votre terrain est enclavé vous pouvez demander d'abord à l'amiable puis en justice un accès à votre terrain en application de l'article du code civil suivant:

" Article 682

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif
JORF 12 janvier 1968

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.".

en plus c'est la mairie qui vous a enclavé, elle aurait du malgré l'enquête d'utilité publique s'apercevoir qu'en vendant ce chemin, elle enclavait volontairement votre terrain.

cdt

Par **grenier**, le **22/04/2011** à **13:42**

Merci pour votre réponse aussi rapide.

Je prends immédiatement contact avec la mairie pour un aimable petit rappel à la loi et on verra bien ce que ça donne.

Merci encore

Bien cordialement

JG

Par **francis050350**, le **22/04/2011** à **13:59**

Bonjour ,

Vraiment les petites communes abusent . Suivez le conseil ci dessus et tout devrait entrer dans l'ordre d'autant plus que vous êtes maitre chez vous et que personne ne peut vous obliger à quoi que ce soit en entretien sauf règlementation sur le débroussalement (feu)

Par **mimi493**, le **22/04/2011 à 14:04**

En fait, ce n'est pas au maire qu'il faut s'adresser mais au propriétaire du terrain : il doit vous laisser le passage

Par **francis050350**, le **22/04/2011 à 14:48**

Bonjour ;

Oui bien entendu , mais à l'origine il ya eu une grande liberté si ce n'est une faute grave , prise par la commune en procédant au déclassement suite à enquête publique.

Certes le voisin doit laisser le passage et dans des conditions très réglementées (passage carrossable éventuellement) , mais apparemment il faut donc créer une servitude qui n'existe pas et sauf accord amiable , c'est le juge qui décide (aucune difficulté). Mais tout de m[^]me c'est un peu fort que "grenier" soit éventuellement confronté à cela à cause d'une mauvaise décision .

Il faudrait voir aussi l'ancienneté de la décision de cession en cause de déclassement . Peut être n'y a-t-il pas prescription ?.

Dès lors qu'elle a occasionné un dommage à "grenier" sa responsabilité civile n'est pas exempte. Ne s'agit-il pas d'une voie de fait ?

S'agissant de l'entretien ; cette obligation ne peut résulter que de la réglementation citée (lutte contre l'incendie) et non de la part du voisin indélicat.

Quand je disais les "petites" (ou les grandes) communes se permettent un peu n'importe quoi , je signalais que cette situation résulte d'une faute à l'origine de la commune qui ne pouvait prononcer le déclassement aussi légèrement puisque cela aboutissait à enclaver un fonds . C'est un préjudice certain.

Par **mimi493**, le **22/04/2011 à 18:10**

Le gars qui a acheté le chemin et qui va devoir laisser l'accès, il va aussi être furieux, donc union des deux pour attaquer la commune ?

Par **francis050350**, le **22/04/2011 à 19:18**

Il a pas du payer cher son chemin ; en général le déclassement c'est quasi gratis car on s'engage à entretenir.

C'est clochemerle dans des sites comme ça

Le mec et la commune etle maire çétypades cousins ?

C'est fort quand même d'avoir qq chose pour rier et bloquer l'accès . Je suis sûr que c'est pour faire pression pour avoir tout. J'ai une propriété dans un coin comme ça et je connais bien les ploucs . Tout est bon pour faire chier et comme "jean de florette" niquer l'autre .