

# LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

Assemblée Générale SDPPR Gironde  
Vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2016

Voies communales,  
Chemins privés, ruraux,  
d'exploitation...

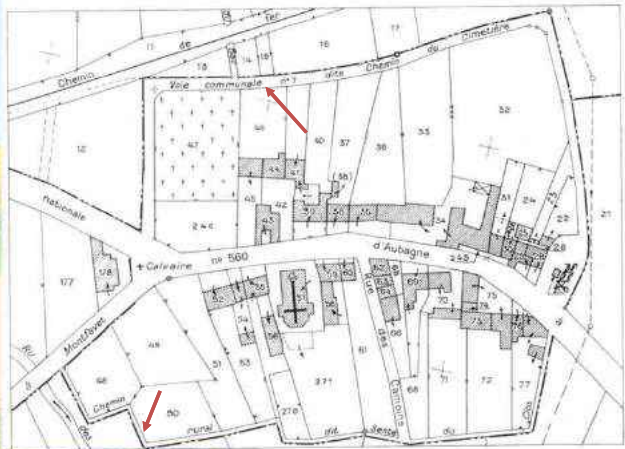

*Comment les distinguer?  
Quel est leur statut, leur usage, leur  
gestion?*




1

## S'y retrouver sur le cadastre

Feuille renouvelée (fragment):

2

## S'y retrouver sur le cadastre






3

## S'y retrouver sur le cadastre


IV Voies de communication

Designation cadastrale	Représentation cadastrale
Chemin	---
Chemin ne formant pas parcelle mitoyen	---
Chemin ne formant pas parcelle non mitoyen	---
Limite de chaussée avec trottoirs	---
Sentier	---
Chemin de fer à une voie	---
Gazoduc ou oléoduc	---
Aqueduc	---
Téléphérique	---
Ligne de transport de force	---
	---


(plan vecteur)  
(plan image)

4




## Identification




Nombreux sont les voies et chemins qui serpentent la campagne. La confusion est facile!

Il convient pourtant de distinguer principalement :


1. **Les voies communales** : propriété publique de la commune
2. **Les chemins ruraux** : propriété privée de la commune
3. **Les chemins d'exploitation** : propriété privée des riverains

 **Tous sont ouverts au public!** (y compris les chemins d'exploitation dont l'accès peut être interdit par les propriétaires riverains).

5



## Les voies communales




Article L141-1 du Code de la voirie routière :


☑ Les voies qui font partie du domaine public routier communal sont désignées voies communales. ☑

- ✓ Elles doivent être entretenues par la commune : dépense obligatoire inscrite au budget communal
- ✓ Elles sont inaliénables : ni vendues, ni données
- ✓ Elles sont imprescriptibles: ne perdent pas leur statut avec l'effet du temps
- ✓ Toute décision relative à leur emprise doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal après enquête publique

6




## Les voies communales




- ✓ **Classement des voies communales:**  
Le classement est l'acte qui confère à un chemin le caractère de voie communale, une fois que le conseil municipal a décidé l'incorporation.  
Pour être ainsi classé, la voie doit être ouverte à la circulation générale ou du moins être affectée à l'usage du public.
- ✓ **Déclassement des voies communales:**  
A l'inverse, une voie communale peut être déclassée: elle passe alors dans le domaine privé de la commune et prend le statut de chemin rural. Ce déclassement peut résulter d'un redressement, d'un redressement, d'un alignement, d'un état d'abandon, d'un changement de tracé.  
Le déclassement peut permettre l'aliénation par la commune

7



## Les voies communales



- ✓ **Alignement :**  
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative (maire) de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.  
- Sorte de servitude sur la propriété privée  
- Fixé par un plan d'alignement, ou un alignement individuel  
- Obligatoire pour modifier la limite de la voie publique
- Pour le propriétaire:**  
Moyen de connaître avec précision les limites de la voie publique par rapport à sa propriété (l'action en bornage n'existe pas dans ce cas)  
+ Indemnisation si la voie publique gagne sur la propriété privée

8



## Les voies communales



✓ **Entretien :**  
 Les dépenses d'entretien des voies communales font partie des dépenses obligatoires de la commune prévues à l'article L.2321-2-20 du Code général des collectivités territoriales (art. 141-8 du code de la voirie routière)

La commune est donc responsable du défaut d'entretien de la voie communale, et des dommages que ce défaut d'entretien peut occasionner

*La commune peut lever une contribution spéciale dite de dégradation de voirie sur les usagers qui dégradent la voie publique (ex. pour les véhicules ayant un impact anormal sur la voie)*

9




## Les voies communales




✓ **Les servitudes liées à la voie communale :**  
 Les riverains des voies communales doivent respecter certaines servitudes:

- Servitude de visibilité
- Servitude de plantation
- Elagage
- Dépouillage de bois
- Servitude d'écoulement des eaux
- Fumiers et débris ménagers
- Les vues
- Les clôtures

10



## Les chemins ruraux



Article L161-1 du Code de la voirie routière :

*Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime..*


Il s'agit dans la plupart des cas des ex-chemins vicinaux

Quatre critères (lois ou de jurisprudence):

- ✓ Le chemin appartient à la commune
- ✓ Il est affecté à l'usage du public
- ✓ Il n'a pas été classé comme voie communale par délibération du conseil municipal, après enquête publique
- ✓ Il est situé en zone rurale

- **Présomption d'appartenance à la commune**

11



## Les chemins ruraux



✓ **L'affectation d'un chemin rural à l'usage public est établie :**

- Par sa destination et notamment son inscription au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
- Par une circulation générale et continue

**Depuis la loi du 25 juin 1970, il suffit seulement que le chemin soit utilisé comme voie de passage**

- Par des actes réitérés de surveillance ou de voirie

Si au moins un de ces critères est reconnu, le chemin est présumé appartenir à la commune sur le territoire de laquelle il est situé

12




## Les chemins ruraux

La propriété privée rurale

✓ **L'affectation d'un chemin rural à l'usage public est établie :**

**Attention toutefois:**  
Un chemin non classé comme voie communale, qui a cessé d'être utilisé mais qui a été affecté à l'usage du public, est toujours présumé appartenir à la commune tant que son aliénation n'a pas été formalisée .

13



## Les chemins ruraux


La propriété privée rurale

✓ **L'aliénation d'un chemin rural :**

Lorsqu'un chemin cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente par la commune à des particuliers peut être décidée après enquête réalisée par le conseil municipal dans les conditions prévues par décret (dont enquête publique).  
*L'association syndicale peut s'opposer à l'aliénation en demandant de se charger de l'entretien.*

En cas d'aliénation, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquiescer les terrains attenants à leurs propriétés .  
Si, dans le délai d'1 mois, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales.

14



## Les chemins ruraux

La propriété privée rurale


✓ **L'acquisition d'un chemin rural par prescription:**

Le propriétaire riverain d'un chemin rural peut tenter de l'acquiescer par prescription si les conditions de la prescription acquisitive (usucapion) ont été remplies durant 30 ans :

- La possession doit être **continue**,
- La possession doit être **réelle**,
- La possession doit être **paisible**,
- La possession doit être **publique**,
- La possession ne doit pas être **équivoque**.

Le propriétaire riverain qui revendique la propriété du chemin doit prouver avoir accompli tous les actes de gestion et d'entretien. **Cette acquisition par la prescription suppose que le chemin a été désaffecté par le public**

15



## Les chemins ruraux

La propriété privée rurale

✓ **Elargissement des chemins ruraux :**

Transformation du chemin sans changer l'axe du chemin.

- **Si l'élargissement du chemin n'excède pas 2 mètres :**  
Article L141-6 du Code de la voirie routière : *La délibération du conseil municipal décidant le redressement ou l'élargissement d'une voie existante emporte, lorsqu'elle est exécutoire, transfert, au profit de la commune, de la propriété des parcelles ou parties de parcelles non bâties situées à l'intérieur des limites fixées par le plan parcellaire auquel elle se rattachent et qui lui est annexées.*  
*A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée et payée comme en matière d'expropriation.*
- **Si l'élargissement du chemin excède 2 mètres :**  
Mise en œuvre d'une procédure d'expropriation sous contrôle du juge administratif

16



## Les chemins ruraux

**La propriété privée rurale**


✓ **Gestion et entretien :**

L'autorité municipale est chargée de la police et de la conservation des chemins ruraux (L.161-5 du Code rural PM)

Mais l'entretien des chemins ruraux par les communes n'est pas obligatoire selon les textes. Les chemins ruraux ne sont pas mentionnés dans la loi au titre des dépenses obligatoires des communes (selon le CGCT).

Cependant, la jurisprudence a récemment réaffirmé qu'en droit de sa nature, un chemin rural comporte une obligation d'entretien pour la commune dès lors que celle-ci a procédé à des travaux de viabilisation sur ce chemin, postérieurement à son incorporation dans la voirie rurale : elle en devient responsable à compter du moment où elle a accepté d'en assumer l'entretien (CE, 26 sept. 2012, Garin, n°347068).

17



## Les chemins ruraux


**La propriété privée rurale**

✓ **Gestion et entretien :**

Si la commune ne prévoit pas l'entretien des chemins ruraux au budget communal, le code rural prévoit des alternatives:

- Souscriptions volontaires des particuliers soumises à l'acceptation du conseil municipal (R.161-5 et suiv.)
- Taxe spéciale qui s'ajoute à l'imposition locale (L.161-7), répartie entre en fonction de l'intérêt de chaque propriétaire aux travaux
- Demande d'entretien par la majorité absolue des propriétaires dont les terrains sont desservis et qui représente les 2/3 des propriétaires desservis. Si la commune refuse ou ne répond pas, possibilité pour ces propriétaires de se regrouper en association syndicale autorisée (ASA) (L.161-11)
- Contributions spéciales imposées par la commune ou l'ASA (L.161-8)
- Subventions du ministère dans le cadre d'aménagements/améliorations

18



## Les chemins ruraux

**La propriété privée rurale**

✓ **Gestion et entretien :**

Obligations des riverains (R.161-24 CRPM) :

Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, la diligence des propriétaires ou exploitants, dans des conditions qui sauvegardent la sécurité et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin.

Les haies doivent être conduites à l'aplomb de la limite des chemins ruraux.

Dans le cas où les propriétaires riverains n'obligeraient de se conformer à ces prescriptions, les travaux d'égoutage peuvent être effectués d'office par la commune, à leurs frais, après une mise en demeure restée sans résultat.

19



## Le droit de préemption des propriétaires riverains

**La propriété privée rurale**

**Article L.112-8 du Code de la voirie routière**

Les propriétaires riverains des voies du domaine public routier ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété et déclassées par suite d'un changement de tracé de ces voies ou de l'ouverture d'une voie nouvelle. Le prix de cession est estimé d'après d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.


Si, mis en demeure d'acquiescer ces parcelles, ils ne se portent pas acquiesceurs dans un délai d'un mois, il est procédé à l'aliénation de ces parcelles suivant les règles applicables au domaine concerné.

Lorsque les parcelles déclassées sont acquises par les propriétaires des terrains d'emprise de la voie nouvelle, elles peuvent être cédées par voie d'échange ou de compensation de prix.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux délais résultant d'une modification de l'alignement.

➡ **Applicable aux voies communales et aux chemins ruraux.**

20



## Les chemins d'exploitation

La propriété privée rurale

Les chemins ou sentiers d'exploitation non classés voies communales appartiennent à toutes les personnes physiques qui les utilisent pour la desserte de leurs fonds ou de leurs exploitations

☐ Ces voies qui appartiennent à des particuliers servent exclusivement à la communication entre divers héritages ou à leur exploitation. ☐ Cour. Cass 21 décembre 1888

Il ne s'agit:

- ni de chemins ruraux
- ni de voies communales
- ni de chemins de culture, de desserte, d'aisance appartenant généralement à une seule personne (et desservent un seul héritage), ni de chemins de servitudes

21



## Les chemins d'exploitation

La propriété privée rurale


✓ **Propriété des chemins d'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 (...) ☐ (art. L162-2 CRPM)

Ces chemins appartiennent à chaque propriétaire par titre ou par présomption en l'absence de titre, jusqu'à la ligne médiane pour la portion qui borde leur fonds.

- sorte de copropriété

22



## Les chemins d'exploitation

La propriété privée rurale

✓ **Usage**

☐ L'usage de ces chemins peut être interdit au public. ☐ (art. L162-2 CRPM) ...par un panneau, une grille, un portail, etc.

L'ouverture au public suppose l'accord de tous les propriétaires riverains.

L'usage n'est pas limité à la desserte des parcelles agricoles, mais à toute propriété rurale, telles que les résidences principales ou secondaires des riverains

23



## Les chemins d'exploitation

La propriété privée rurale

✓ **Entretien**

Etant des chemins privés, l'entretien est à la charge de tous les propriétaires riverains dans la proportion de leurs intérêts.

☐ Tous les propriétaires dont les chemins et sentiers desservent les fonds sont tenus les uns envers les autres de contribuer, dans la proportion de leur intérêt, aux travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en état de viabilité. ☐ (art. L162-2 CRPM)

- Faculté pour les propriétaires de créer une Association syndicale autorisée (ASA) pour faciliter l'organisation et l'entretien

24



## Les chemins d'exploitation

La propriété privée rurale

✓ **Consentement de tous les propriétaires:**

- Pour la modification de l'assiette du chemin d'exploitation
- Pour la suppression du chemin d'exploitation

25



## Les chemins privés

La propriété privée rurale

Un chemin privé constitue la propriété privée de son propriétaire. Ce dernier peut y interdire l'accès à la circulation publique, et aux promeneurs.

Le propriétaire d'un chemin privé peut l'ouvrir à la circulation publique sans que cette décision ne modifie le caractère privatif de l'accès.

**Attention à la question de la responsabilité du propriétaire en cas d'accident!**




26



## Les chemins de halage et de marche-pied

La propriété privée rurale

Il s'agit de servitudes imposées par la loi Article 650 du Code civil:

*Celles [les servitudes] établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marche-pied le long des cours d'eau domaniaux, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux.*

*Tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois ou des règlements particuliers.*

Cette servitude consiste à laisser un passage entre les cours d'eau et les propriétés riveraines pour les pêcheurs et pour les services de navigation.

27



## Les chemins de halage et de marche-pied

La propriété privée rurale

Ne sont donc pas concernés :


- Les propriétés riveraines de cours d'eau privés (sauf exception)
- Les propriétés riveraines des cours d'eau non navigables ni flottables
- Les propriétés riveraines des bras non navigables des cours d'eau navigables

Sans entrer dans le détail de ces servitudes:

Servitude de halage: 7,80 mètres le long du cours d'eau

Servitude de marche-pied: 3,25 mètres le long (autre côté)

28



## Les chemins de servitude

**Les chemins de servitude** peuvent être destinés soit au passage du grand public, soit des habitants d'une commune, soit d'un ou plusieurs usagers

Les conditions et modalités d'usage sont en principe définies dans une convention ou par les usages locaux.

**Les chemins privés de desserrement** sont des chemins que peuvent utiliser les propriétaires de fonds enclavés, c'est-à-dire qui n'ont aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour accéder à la voie publique

Ces servitudes légales sont régies aux articles 682 et suivants du Code civil

29



## Les itinéraires de promenade et de randonnée

Communément appelés sentiers de randonnée, ils prennent le statut des chemins qu'ils empruntent et sont donc soumis à leurs règles et à leurs servitudes

Mais lorsqu'il s'agit de chemins appartenant à des propriétaires privés, les randonneurs doivent obtenir préalablement un accord pour les emprunter: convention (ex du PDIPR), tolérance ...

Balisages ou marques posés :

	GR	GRdP	PR
Suite du sentier			
Tournant			
Erreur de parcours			

30



## Les voies vertes

Les voies vertes, créées par un décret de 2004, sont des routes exclusivement réservées à la circulation des véhicules non motorisés, des piétons et des cavaliers (art. R110-2 du Code de la route)

Ils prennent le statut des chemins qu'ils empruntent et sont donc soumis à leurs règles et à leurs servitudes



31



## LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

Assemblée Générale SDPPR Gironde  
Vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2016

### Voies communales, Chemins privés ruraux, d'exploitation...

*Comment les distinguer?  
Quel est leur statut, leur usage, leur gestion?*

32