



## Chemin privé en indivision

Par **Arm**, le **30/03/2025** à **11:17**

Bonjour,

nous sommes 6 propriétaires en indivision d'un chemin privé qui dessert les 6 habitations. il n'y a pas de convention d'utilisation et nous souhaitons en établir une.

2 des propriétaires n'utilisent pas le chemin aujourd'hui pour accéder à leur résidence principale car ils ont un autre accès. Mais un de ces 2 propriétaires a l'intention de détacher 2 parcelles de son terrain actuel et de les vendre; ces 2 parcelles ne sont accessibles que par le chemin privé en question. Les futurs acquéreurs rentreraient donc dans l'indivision. aujourd'hui nous devons refaire le revêtement de l'allée et avons décidé de diviser le coût total par 6.

les 2 propriétaires qui n'utilisent pas vraiment le chemin ( mais ils y passent de temps en temps, ils ont la télécommande du portail) ne veulent pas payer la même chose que les autres propriétaires : ils considèrent qu'ils sont propriétaires mais non utilisateurs !

Nous ne sommes pas d'accord.

Sur quel article du code civil est ce que nous pourrions nous appuyer ?  
que nous conseillez vous?

autre chose: le notaire qui nous aide à rédiger la convention, trouve l'idée de propriétaire /utilisateur une très bonne idée...

je vous remercie

Par **Lingénu**, le **30/03/2025** à **11:34**

Bonjour,

Cela ressemble à un chemin d'exploitation ce qui fait l'objet des articles L162-1 à L162-5 du code rural et de la pêche maritime.

Par **youris**, le **30/03/2025** à **11:38**

bonjour,

peu importe que certains indivisaires n'utilisent pas ce chemin, comme propriétaires de droits indivis sur ce chemin, ils doivent participer à l'entretien de ce chemin. Ils peuvent céder leurs droits indivis

*Tous les indivisaires sont tenus au paiement des charges et des taxes foncières proportionnellement à leur quote-part dans le bien.*

source: [chambre des notaires de Paris bien-en-indivision-qui-paie-quoi](#)

salutations

Par **Lingénu**, le **30/03/2025 à 12:56**

Etes-vous sûr qu'il s'agisse d'une indivision, c'est à dire que le chemin constitue une parcelle cadastrale distincte indivise entre les six propriétaires ?

En ce cas, ce serait probablement une indivision forcée qui échapperait aux règles communes de l'indivision qui permettent à tout indivisaire de sortir de l'indivision et se poserait la question de l'utilité de l'usage du chemin pour chacun afin de déterminer le partage des frais d'entretien.

Par **Arm**, le **30/03/2025 à 13:17**

Bonjour

Oui il s'agit bien d'une parcelle cadastrale

ça change quoi par rapport à l'indivision ?

je vous remercie

Par **beatles**, le **30/03/2025 à 14:11**

Bonjour,

Ce [Chapitre II du Code rural et de la pêche maritime](#) : « **Les chemins et les sentiers d'exploitation** » s'applique bien à votre cas en tant qu'une *organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs* qui n'est pas soumise au statut de la copropriété ([II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965](#)).

Cdt.

Par **Lingénu**, le **30/03/2025 à 17:37**

[quote]

Oui il s'agit bien d'une parcelle cadastrale  
ça change quoi par rapport à l'indivision ?[/quote]

Ce chemin constitue un fonds distinct des six propriétés qu'il dessert. Parmi ces dernières il y en a deux qui ne sont pas enclavées et quatre qui le sont.

Il faudrait d'abord rechercher dans les actes quand cette parcelle a été créée et pourquoi elle est indivise ce qui pourrait être utile pour déterminer si c'est une indivision soumise aux dispositions de l'article 815 du code civil ou si c'est une indivision forcée.

Dans la première hypothèse l'un des deux propriétaires qui envisage de vendre une portion de terrain qui sera enclavée mais qui ne l'est actuellement pas devra une servitude légale de passage sur sa propriété et non sur un fonds dont il n'est pas seul propriétaire.

Dans la seconde hypothèse, la notion de propriétaire non utilisateur est pertinente et pourrait conduire à un partage inégal des frais d'entretien du chemin.

Par **beatles**, le **31/03/2025** à **08:43**

Il y a une raison si au départ il y a six indivisaires d'un chemin qui dessert leurs six habitations ; mais qu'aujourd'hui deux copropriétaires (indivisaires) ne l'utilisent que rarement parce qu'ayant aménagé un autre accès n'annule pas l'indivision forcée qui est étrangère à l'indivision de droit commun (articles 815 et suivants et 1873-1 et suivants du Code civil) :

- [Cass. 3e Civ., 11 décembre 2007, pourvoi n° 06-16.642](#)

- [Cass. 3e Civ., 5 mars 2014, pourvoi n° 12-29.548](#)

La sortie d'indivision forcée ne pouvant se faire qu'à l'unanimité ([Cass. 3e Civ., 19 novembre 2015, pourvoi n° 14-22.233](#)).