



## Commun de village desaccord

Par **carre nicolas**, le **10/09/2017 à 18:24**

bonjour

nous sommes au bout d une impasse qui passe par un commun de village.

un des coproprietaires du commun de village a posé sans autorisation un ralentisseur devant chez lui.

en a t il le droit ?

vu qu il a eu un refus de ma part , il a ligué les autres proprietaires contre moi. et a obtenu leur accord. faut il qu il ait l accord de la majorité des propriétaires, ou de l intégralité ???

de même des parterres de fleurs , haies etc diminuent ce commun qui est aussi un passage pour automobile que sa fille utilise comme cour de jeu alors qu il a du terrain clot et sécurisé.... puis je faire enlever ces aménagements qui me genent ? et diminuent le passage ? ou faut il encore l accord de tous les propriétaires ?

merci d avance

Nicolas

Par **janus2fr**, le **10/09/2017 à 18:40**

Bonjour,

Qu'est.ce donc qu'un "commun de village" ?

Par **Visiteur**, le **11/09/2017 à 00:52**

Bonsoir,

Ce commun appartenant à tout le monde en copropriété, nul ne peut décider seul d'un aménagement ou d'un changement.

Il faut l'accord de tous les habitants, ce qui est une tâche ardue mais qu'il faut rechercher La Mairie n'a pas de pouvoir mais peut intervenir en médiation...

Par **carre nicolas**, le **11/09/2017** à **06:47**

merci !  
il faut bien l'accord de TOUS les habitants !?  
  
si oui je peux exiger le retrait du dos d'âne !

Par **Tisuisse**, le **11/09/2017** à **07:39**

Bonjour,  
  
Oui mais il faudra le faire par voie de justice pour que vous puissiez obtenir gain de cause et faire appliquer cette décision.

Par **carre nicolas**, le **11/09/2017** à **08:04**

même si le dos d'âne a été placé sans consultation ?

Par **janus2fr**, le **11/09/2017** à **08:31**

Personnellement, je ne sais toujours pas quel peut bien être le statut d'un "commun de village".  
Je ne sais pas comment des réponses fiables peuvent être apportées ici sans avoir plus de détails...  
  
A priori, la définition serait : "Ce sont des terres dites vaines et vagues, autrement dit sans titre, sans nom."  
  
Donc parler de "propriétaires" pour un commun de village n'a pas de sens. Il semble exister, cependant, une présomption de propriété de la commune sur ces terres vaines et vagues (cour de cassation).

Par **santaklaus**, le **11/09/2017** à **18:43**

Bonjour,  
  
Un commun d'histoire sur les biens communaux et une réponse de Christine Boutin.  
  
En Europe continentale, on y cherchait du bois, coupait l'ajonc, ou y faisait pâturer son bétail depuis le XVI<sup>e</sup> siècle. Même si la loi du partage du 5 juin 1793 a diminué la pratique des prés

communaux, et si la notion de propriété privée a limité leur étendue, les « communs » subsistent encore en milieu rural.

Celles-ci peuvent encore en posséder à titre permanent et exclusif, ces biens sont alors « sectionaux » (ci-dessous). Quand ils sont « communaux », ces biens appartiennent, selon un droit acquis, à un groupe d'habitants (article 542 du code civil). Selon certaines estimations, ces biens couvriraient environ 10 % du territoire français. Ce qui, en terme de droits de propriété, n'est pas anodin.

Recherches d'historiques:

Afin de déterminer la nature exacte de cette propriété « commune », et surtout détailler les utilisateurs communs, il faut se rendre dans votre mairie pour y consulter le cadastre, en vous procurant le plan le plus ancien de ces biens. Les actuels bénéficiaires pourront être déterminés en calquant sur le cadastre en vigueur, en prenant en compte les parcelles d'origine avec habitation.

En croisant les informations avec la chambre d'agriculture et la mairie, il sera possible de connaître la date du début de non-utilisation de la partie commune à des fins collectives. Cette année, même approximative, sert de balise aux habitations présentes alors pour que leurs propriétaires puissent prétendre utiliser le « terrain commun ».

Même les garages, granges et nouvelles constructions, etc., utilisés après, ne sont pas concernées. La bataille de revendications de propriétés peut s'éclaircir avec ces documents et dates. Avec la liste complète des postulants légitimes, il faut obtenir un accord unanime pour en acquérir tout ou partie. Pour un bien communal, le principe qui prévaut est l'indivisibilité.

Sans accord général, point d'appropriation, ni par la force, ni par l'appui municipal, la mairie n'ayant aucun pouvoir sur ce type de terrain, même accessible au public. Pour trancher un désaccord, seule une procédure devant le tribunal de grande instance décidera du partage entre bénéficiaires. Charge au demandeur, de prouver que le terrain est inutilisé et qu'aucune gêne ne naîtra de son partage.

Certains créent un syndic pour gérer un « commun », et ensuite louer la partie intéressée. Sans construire sur la parcelle visée, celle-ci appartient au demandeur au bout de trente ans.

en savoir plus

> La loi du partage du 5 juin 1793 décrétée par la Convention nationale prescrivait le partage égalitaire dans les successions, mais a été peu appliquée. La loi du 10 juin 1793 a autorisé la vente et le partage des biens communaux à des propriétaires individuels.

> L'article L 2411-1 du code général des collectivités locales caractérise les « biens sectionaux » : « toute partie d'une commune possédant à titre permanent et exclusif des biens ou de droits distincts de ceux de la commune ».

> La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis (articles 17-1 à 18-1).

> Lire. « Les biens communaux en France de 1750 à 1914. État, notables et paysans face à la modernisation de l'agriculture. » de Nadine Vivier, Ruralia, <http://ruralia.revues.org/44>. « Histoire des biens communaux en France, depuis leur origine jusqu'à la fin du treizième siècle

», en 1856, par A. Rivière, avocat à Tours.

SK

Par **beatles**, le **14/09/2017** à **22:46**

Bonsoir,

Pour parfaire « l'étude » de santaklaus je citerai cette réponse ministérielle (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-99685QE.htm>).

Cdt