



Immobilier : occupation abusive de parcelle

Par Visiteur

Bonjour,

Depuis dix ans, je suis propriétaire d'une parcelle de terrain sur laquelle j'ai construit un boudrome.

Au bout de ce terrain de boules, se trouvent une dizaine de cerisiers.

N'ayant jamais vraiment regardé le cadastre (car le terrain appartenait à ma mère), j'ai toujours pensé que le bout de terrain avec les cerisiers (environ 500 m²) ne m'appartenait pas. D'autant plus qu'un voisin (avec qui je m'entends moyennement) vient une fois l'an désherber sous les cerisiers. Je ne l'ai jamais vu cueillir les cerises par contre.

Les cerisiers ont quinze d'âge environ, certainement pas 30 ans.

En regardant le cadastre pour autre chose, je viens de découvrir qu'en fait ma parcelle incluait non seulement la surface du boudrome mais aussi celle des cerisiers. Aucun doute n'est possible car la parcelle est délimitée par des murs de soutènement bien apparents. Et il ne s'agit pas de quelques mètres carrés.

Je ne sais pas qui a planté ces cerisiers (c'est peut-être l'aïeul de mon voisin), ni si c'est ma famille qui a donné l'autorisation de les planter là.

Comment dois je procéder pour reprendre le plein usage de mon bien (sans commencer par payer un bornage qui à mon avis n'est absolument pas nécessaire compte tenu de la topologie des lieux) ?

Je crains que si je commence à parler amicalement à mon voisin de la situation, cela ouvre une polémique qui ne soit pas constructive. Je me demande s'il n'est pas finalement plus efficace de procéder avec détermination, sans laisser penser que j'ai quelque doute que ce soit ou que j'ai été négligent. J'ai envie de commencer à débroussailler sous les cerisiers, voire d'en couper un ou deux (car je pense que mon voisin sait qu'il n'est pas chez lui) de façon à faire passer le message. Qu'est ce que je risque ?

Et si mon voisin réagit de manière négative ou désagréable à cette initiative, lui proposer alors un bornage payé 50/50 ?

En vous remerciant,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Comment dois je procéder pour reprendre le plein usage de mon bien (sans commencer par payer un bornage qui à mon avis n'est absolument pas nécessaire compte tenu de la topologie des lieux) ?

Tout simplement en agissant comme si vous étiez le propriétaire de cette parcelle, ce qui semble effectivement être le cas! Il n'y a pas de démarche officielle à engager (autre qu'un bornage). La démarche judiciaire ne sera utile que si votre voisin se "rebiffe" et se considère lui aussi comme le légitime propriétaire et qu'à un moment donné, vous ou lui, ait l'idée de clôturer ce bout de terrain.

J'ai envie de commencer à débroussailler sous les cerisiers, voire d'en couper un ou deux (car je pense que mon voisin sait qu'il n'est pas chez lui) de façon à faire passer le message. Qu'est ce que je risque ?

Si c'est effectivement chez vous, vous ne risquez rien. S'il y a une erreur sur le Cadastre, sachant que ce dernier n'a qu'une incidence fiscale et n'est en rien un titre de propriété, alors vous pouvez être condamné à indemniser votre voisin pour les arbres abattus.

Et si mon voisin réagit de manière négative ou désagréable à cette initiative, lui proposer alors un bornage payé 50/50 ?

Tout à fait, sachant que le partage des frais de bornage est de droit conformément à l'article 646 du Code civil qui dispose que: Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, Monsieur

Votre réponse est très claire et correspond a mon analyse.

Je vais donc me comporter en tant que propriétaire, doucement au début en espérant que personne ne se rebiffe.

Bien cordialement,