



Terrain vacant : occupation illicite

Par Kilo

Bonjour,
Je suis propriétaire d'une maison dont la parcelle est voisine avec un terrain vacant (propriétaire décédé sans ayant droit).

Cela fait déjà 4 années que je me suis rapproché auprès de ma mairie pour le rachat de ce terrain vacant. Des voisins ont occupé plus de la moitié de ce terrain d'environ 200 m2 depuis une dizaine d'années. La mairie est au courant mais ne fait rien. La procédure de vente de ce terrain ne progresse pas aussi. La mairie me dit qu'elle a d'autres dossiers à traiter

Fort de ce constat, nous avons contacté un géomètre afin de réaliser un bornage de notre terrain afin de le clôturer. Malheureusement, le géomètre nous assure ne pas être en mesure de réaliser un bornage abouti avec ce terrain vacant (un bornage devant être contradictoire).

Quelle solution nous reste t-il?

Par yapasdequoi

Bonjour
Tentez de demander un bornage judiciaire.

Par Isadore

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison dont la parcelle est voisine avec un terrain vacant (propriétaire décédé sans ayant droit).

C'est rare les gens qui décèdent sans avoir de parents assez proches pour hériter.

Je pense que vous pourriez tenter de faire nommer le Domaine comme curateur de la succession :
[url=https://www.impots.gouv.fr/node/14279]https://www.impots.gouv.fr/node/14279[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,
Comment savez-vous que c'est une occupation illicite ? Les occupants ont peut être un bail ou un accord avec les héritiers ? Et depuis combien de temps occupent-ils ce terrain ? plus ou moins de 30 ans ?

Commencez par contacter un notaire pour clarifier le statut de ce terrain et identifier les propriétaires actuels. Et vous ne pourrez que faire une offre attractive, puisque vous ne pouvez pas les obliger à vendre.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il s'agit d'une succession vacante. La voie à suivre a été indiquée par Isadore. Il faut prendre un avocat afin qu'il demande au tribunal judiciaire de placer cette succession sous la curatelle de la DNID. Le terrain finira par être vendu aux enchères mais cela prendra du temps. Il faut être patient.

La commune ne peut s'accaparer le terrain que si la succession est restée vacante depuis trente ans.

Un bornage, qu'il soit amiable ou judiciaire, de toute façon contradictoire, est impossible en la situation actuelle.

Un notaire ne va pas s'amuser à enquêter gratuitement sur les occupants du terrain.

Par Kilo

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

J'ai entamé la procédure il y a déjà 4 ans de cela.

J'ai sollicité auprès des services des impôts l'adresse du proprio de ce terrain (né en 1910) en 2019, envoyé une lettre avec AR à cette adresse qui m'a été retournée.

Le service des impôts confirme aussi ne percevoir aucun impôt sur ce terrain. En Juillet dernier, j'ai relancé le maire qui a fait posé sur ce terrain un arrêté "Mise en place d'une procédure des biens vacants et sans maitres". Mes trois autres voisins (dont deux utilise plus de la moitié du terrain illicitement depuis 14 ans) qui n'ont jamais entamé une procédure pour ce terrain ont alors dit être intéressé par l'achat du terrain.

En Aout dernier, le maire nous (au 4 riverains) a envoyé un courrier annonçant la venue d'un géomètre pour la partition du terrain en 4. Les deux occupants la parcelle ont alors répondu par un long courrier s'y opposant.

Depuis cette date, je me rends à la mairie chaque quinzaine, mais aucune avancée. Le géomètre que j'ai contacté confirme que dans ses registres que ce terrain appartient toujours au Mr né en 1910 et qu'il lui est impossible en l'état de faire un bornage de mon terrain.

Pouvez-vous SVP me dire comment joindre des images à ce forum? J'aimerais ajouter l'arrêté municipal et la situation cartographique du terrain.

Merci par avance.

Par Kilo

Merci pour vos réponses à Nihilscio et Isadore.

Si je comprends bien ce que vous dites c'est que pendant 4 années la mairie nous a berné en nous disant que la procédure de vente progressait alors qu'elle n'a finalement pas le droit de vendre la parcelle avant 30 ans?

Avez-vous une idée des couts que cela peut engendrer (avocat, tribunal, etc.)?

Je vous remercie par avance.

Par Isadore

Si je comprends bien ce que vous dites c'est que pendant 4 années la mairie nous a berné en nous disant que la procédure de vente progressait alors qu'elle n'a finalement pas le droit de vendre la parcelle avant 30 ans?

Pas forcément, si le terrain est manifestement abandonné la mairie peut au terme d'une procédure exproprier le propriétaire :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006164567/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006164567/[/url]

Mais bon, c'est long et il y a des frais, le maire peut avoir d'autres chats à fouetter. Il n'est pas tenu d'exproprier, c'est simplement un droit.

Avez-vous une idée des couts que cela peut engendrer (avocat, tribunal, etc.)?

Le recours au tribunal pour faire nommer le Domaine curateur est gratuit, mais les honoraires de l'avocat sont libres. Votre intérêt n'étant pas évident (comme celui d'un créancier, d'un salarié ou d'un bailleur), je pense qu'un avocat vous sera utile. A mon avis votre désir de borner est néanmoins un motif recevable.

Depuis cette date, je me rends à la mairie chaque quinzaine, mais aucune avancée. Le géomètre que j'ai contacté confirme que dans ses registres que ce terrain appartient toujours au Mr né en 1910 et qu'il lui est impossible en l'état de faire un bornage de mon terrain.

Et par hasard le terrain n'a jamais été borné ? Si c'est le cas, il suffirait de replacer les bornes... chose qui ne nécessite pas l'accord du voisin.

Par Kilo

Merci pour toutes vos réponses.

Grâce à vous nous connaissons dorénavant les actions que nous devons entreprendre.

Par Kilo

Bonjour,

Finalement vu la lenteur du dossier en mairie, j'ai décidé de faire comme mes deux voisins, occupant plus de la moitié du terrain, et de faire poser une clôture temporaire en bois afin que personne ne puissent accéder à ma maison.

Mes deux voisins ont informé la mairie qui me menace de faire constater cette infraction par un "agent assermenté" et de faire retirer la clôture par les services techniques de la ville.

Par Nihilscio

Il faut être cohérent. De deux choses l'une. Soit la commune s'approprie le terrain au motif que c'est un bien sans maître et alors elle peut exercer tous les droits d'un copropriétaire sur son terrain, soit elle laisse courir et alors elle ne peut vous interdire de clore votre terrain ce qui est un droit reconnu dans le code civil (article 640), la position de la limite séparant votre terrain du terrain en déshérence ne concernant pas cette dernière. En quoi la pose d'une clôture serait une infraction ? Il est possible que la municipalité ait institué un permis de clôture. Il faudrait alors déposer en mairie une déclaration préalable respectant les dispositions du plan local d'urbanisme. Si votre projet est conforme au PLU, le maire a l'obligation de vous accorder l'autorisation.

Nous revenons au premier problème soulevé : quel est le statut de ce terrain, qui en est le propriétaire ?

Pour l'instant, les actes portant sur ce terrain le désignent comme la propriété d'une personne née en 1910 et vraisemblablement décédée. Il s'agirait d'une succession vacante. Vous pouvez demander à ce que le terrain soit placé sous curatelle de l'État. Il vous faudrait recourir à un avocat qui saisiserait le tribunal judiciaire.

Par Kilo

Merci pour ta réponse.

En fait il y a une confusion sur ce terrain. La mairie dit qu'elle en est la propriétaire alors que le géomètre que j'ai contacté pour le bornage à l'amiable n'a aucune donnée dans ce sens dans la base de données. Le propriétaire étant toujours le Mr décédé. Je tente depuis hier de contacter le service cadastrale des impôts de mon département afin de savoir pour qui est le réel propriétaire de ce terrain.

La mairie qui a pris le parti de mes deux voisins peut-elle faire enlever aussi facilement la clôture mise pour ma sécurité par ses agents de la voirie ? J'ai l'impression qu'il est plus difficile de faire dégager les gens du voyage.

Merci pour votre réponse.

Par Isadore

Bonjour,

Finalement vu la lenteur du dossier en mairie, j'ai décidé de faire comme mes deux voisins, occupant plus de la moitié du terrain, et de faire poser une clôture temporaire en bois afin que personne ne puissent accéder à ma maison. Comme la formulation n'est pas très claire, je m'excuse si je comprends mal et que vous n'avez pas empiété sur le terrain voisin.

La clôture, bien immeuble, appartient au propriétaire du terrain. Si la mairie est propriétaire du terrain, elle est bien sûr libre de démolir SA clôture (sans toucher à la partie qui est sur votre terrain). Si le terrain appartient à un tiers, la mairie ne peut d'office démolir la clôture, mais si elle le fait, ben ce sera au propriétaire du terrain de protester. Et visiblement ce n'est pas près d'arriver.

Bref, si vous clôturez le terrain voisin, vous prenez bel et bien le risque qu'on vous oblige à retirer la clôture voire qu'on la démolisse.

Vous avez interrogé le SPF à propos de ce terrain ?

J'ai l'impression que vous avez interrogé uniquement les services fiscaux.

J'ai l'impression qu'il est plus difficile de faire dégager les gens du voyage.
Logique, une clôture est un bien, pas une personne.

La mairie qui a pris le parti de mes deux voisins peut-elle faire enlever aussi facilement la clôture mise pour ma sécurité par ses agents de la voirie?

Pas si elle est sur votre terrain, même si elle est construite en infraction du PLU. Elle doit respecter la procédure. Elle ne peut d'office faire démonter une construction illégale.