



Double chaîne de propriété

Par ChristopheZ

Bonjour,

Voilà je viens de m'inscrire afin d'y voir plus clair sur un point qui me tracasse depuis quelques années maintenant.

En 2018 j'ai acheté une maison dans le Var, normal jusqu'à la, je suis varois.

La vente concernait trois parcelles, celle de la maison, une autre en contrebas et enfin une troisième incluse à l'intérieur de la première. Celle ci fait 4m2 et c'est en fait une ancienne cabane de chasse. Imaginez ça comme une cabane au milieu du jardin.

La même année un couple achete la maison d'à côté. Un jour, ce voisin vient me dire qu'il faut qu'on parle de la cabane qui lui appartient dans mon jardin. En effet, après vérification la parcelle de la cabane apparaît de la même manière dans nos deux titres de propriété. Pourtant il n'y a pas de servitude, d'ailleurs nos terrains sont clôturés, de mon côté j'ai un PV de bornage qui précise bien les parcelles et limites des uns et des autres. il faut que je précise en outre que j'ai acheté ma propriété à quelqu'un qui en avait hérité début 80. La parcelle en question est bien mentionnée dans l'héritage.

J'ai consulté mon notaire à ce sujet, une réunion à eu lieu entre mon voisin, son avocat, son notaire et le mien. En conclusion il ya double chaîne depuis une cinquantaine d'années suite à une erreur d'écriture dans les publicités foncières, il a été proposé que le notaire du voisin rectifie l'acte de son client, tout le monde a convenu que je n'avais rien à faire.

ça c'était il ya trois ans. Le problème c'est que le voisin ne veut rien faire et espère une compensation financière de la part de je ne sais pas qui, en tout cas il ne m'a rien demandé.

J'ai pris la décision de consulter le service de la publicité foncière de draguignan qui m'a répondu que seul un juge pouvait rectifier s'il n'y a pas entente amiable.

J'espère avoir été clair, je vais probablement devoir contacter un avocat bientôt. Pouvez vous me dire dans ce cas de figure quel genre d'avocat sera compétent, ya t il une sorte de label pour les spécialistes de l'immobilier ? Qui doit on attaquer dans ce cas de figure ? Le voisin n'y est pour rien non plus, les notaires non plus je crois. Et donc qui va payer les frais et enfin, à votre avis combien cela peut il coûter ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Tout avocat inscrit au barreau est compétent mais il est préférable de ne solliciter qu'un avocat ayant déclaré être spécialisé dans les affaires immobilières. En fait, je ne vois pas l'utilité d'un avocat dans cette affaire qui n'en est pas réellement une.

Le service de la publicité foncière ne fait que conserver les actes. Seuls les tribunaux ont autorité pour trancher sur des droits de propriété en cas de conflit.

Selon ce que vous exposez, la parcelle de 4 m² en question étant située à l'intérieur d'une parcelle dont vous êtes propriétaire, il semble bien que vous en ayez la possession, c'est à dire que que c'est vous qui en usez, et qu'en plus vous la possédez dans les conditions mentionnées à l'article 2261 du code civil : possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Dans ces conditions, vous n'avez rien de particulier à faire. Rien ne vous empêche de continuer à user de cette parcelle

ni de l'aliéner.

C'est donc au voisin qu'il appartient d'agir pour vous en déposséder s'il a l'intention d'en revendiquer la propriété. Vous n'avez rien à faire comme l'ont reconnu toutes les personnes ayant assisté à la réunion.

Mon avis est que n'avez pas à vous tracasser outre mesure.

Si néanmoins, dans un souci de sécurité juridique, vous tenez à éclaircir le situation, vous pouvez demander à votre voisin d'attester devant notaire qu'il renonce à revendiquer la propriété de la parcelle. S'il accepte, le notaire fera publier cet acte de renonciation et ce sera définitivement réglé. Il y aura évidemment des frais et il faudra vous entendre avec le voisin à ce sujet. Comme c'est vous qui aurez pris l'initiative d'un acte établi dans votre intérêt, il serait logique que vous proposiez d'en assumer les frais. J'ignore quel en serait le montant. Il faut interroger le notaire.

Par ChristopheZ

Merci pour cette réponse rapide et claire.

En effet, mon statut de légitime propriétaire ne fait pas débat, le notaire m'avait parlé de prescription acquisitive, mais j'ai peur de devoir me justifier sans cesse.

Le voisin en question n'est malheureusement pas quelqu'un de facile même si à ce stade il ne revendique rien, j'ai peur qu'il refuse de faire régulariser la situation à l'amiable, sinon ce serait déjà fait, les notaires avaient proposé de le faire gracieusement.

Je pensais qu'il fallait régulariser la situation pour le cas où je voudrais faire des travaux sur cette parcelle (cabane neuve), mais aussi pour éviter tout conflit à venir, avec des héritiers par exemple. Donc, d'après vous je peux me permettre d'ignorer simplement le problème, dans le pire des cas ce serait au voisin d'entamer des démarches qui n'ont aucune chance d'aboutir ?

Autre question, Le jour où je voudrais revendre serait je tenu de signaler ce problème ?

Cordialement,