



Terrain limite champs litige

Par Nicolas0091

Bonjour,

J'ai récemment fait l'acquisition d'une maison ancienne avec un terrain en limite de champs.

Après mes recherches sur internet je vois qu'il y a des distances à respecter entre les champs et les habitations mais beaucoup d'infos différentes. J'ai une assistance juridique mais après plusieurs demandes je n'ai eu aucun retour.

Je me retrouve avec deux problèmes :

L'ancien propriétaire a monté un mur qui suit celui de mes voisins mais qui apparemment est 5 mètres trop loin, ce qui m'a été précisé lors de l'achat. L'agent immobilier estimait la surface empiétée de 150m² à 2000? , que nous étions prêt à payer. Après un entretien avec ce propriétaire qui n'a donc aucun accès à cette parcelle qui est clôturée de murs dans mon terrain et entretenu par l'ancien proprio depuis 40 ans il nous en a demandé 10000 ? . Nous avons refusé. Quelques mois après l'emménagement ce monsieur a payé un géomètre pour faire borné mais je ne vois aucune borne.

J'ai tenté 1 ans après de le rappeler pour trouver un accord amiable et me suis fait envoyer me faire voir en me demandant de payer 15000 ? .

Sachant qu'aujourd'hui en plus des 40 ans de l'ancien proprio j'entretiens moi même ces 150m² qui sont donc dans mon terrain puisque tout est clôturé de mur.

Ma question étant sachant qu'il ne respecte pas de distance culture/habitation (si il y a) que peut il faire de ces 150m² sans accès ? Que puis je faire contre lui sans dépenser des milliers d'euros de frais sachant que nous sommes un jeune couple et que nous aimerions utiliser le budget à bon escient...

Je me pose aussi la question de la distance qui n'est donc respectée ni chez moi ni chez les autres voisins (a t-il une dérogation...?)

Sachant qu'il traite et que quand le tracteur traite il amène sa rampe jusque sur mon mur ...?

Ce monsieur était l'ancien maire du village et possède donc toutes les terres.

Je suis désespérée de ces propos, n'ayant pas envie de déboursier inutilement... Je pense que nous sommes des propriétaires très gentils, excellente entente avec tous les voisins alentours sauf ce monsieur qui a décidé de m'en vouloir. (J'ai cru comprendre une mauvaise entente avais l'ancien proprio)

Je déteste l'injustice et les gens qui profitent ou qui magouilles.

Alors je tente ma chance avec vous.

Je tiens à préciser que sa parcelle qui est au bout de mon terrain part en biais jusque chez mon voisin qui lui est son copain garde chasse à qui il aurait offert (il aurait modifié le plu) le reste du biais qui sur sa parcelle a lui ferait 400m². Copain qui en a profité pour viabilisé 3 terrain sur 2000m².

Je ne suis en aucun jaloux mais triste de ces histoires.

Avec plein d'espoir,
D'avance
Merci de vos réponses

Par janus2

Ma question étant sachant qu'il ne respecte pas de distance culture/habitation

Bonjour,

Je ne pense pas qu'il existe une distance réglementaire entre les cultures et les habitations. En revanche, il y a des distances à respecter dans le cas des traitements phytopharmaceutiques qui dépendent de pas mal de critères. Voir le lien suivant :

[url=https://agriculture.gouv.fr/distances-de-securite-pour-les-traitements-phytopharmaceutiques-proximite-des-habitations]https://agriculture.gouv.fr/distances-de-securite-pour-les-traitements-phytopharmaceutiques-proximite-des-habitations[/url]

Par Isadore

Bonjour,

Oui, pas de distance à respecter entre un champ et une habitation. La distance c'est uniquement dans le cas où il y a épandage qu'il existe une distance réglementaire.

Vous avez un mur qui empiète sur le terrain du voisin.

Le mur appartient au propriétaire du terrain. Si ce que vous appelez "mon mur" est sur le champ du voisin, comme la distance à respecter pour la plupart des produits utilisés pour les cultures basses est de 5 mètres, il est en règle en rasant son mur situé à 5 mètres de la bordure de la parcelle.

Aussi "gentils" soyez-vous", vous occupez illégalement le terrain d'autrui qui serait en droit de faire démolir le mur à vos frais. Si jamais il continue à tolérer aimablement la situation, vous avez trois solutions :

- acheter au prix qu'il demande
- laisser les choses en l'état
- démonter la partie du mur qui empiète et la faire reconstruire sur votre terrain.

Par Al Bundy

Bonjour,

N'y aurait-il pas prescription acquisitive ?

@Nicolas0091 : que dit votre notaire de la situation ?

Par Burs

Bonjour,
si ce mur existe depuis 40 ans, il sera aisé de faire valoir une prescription acquisitive.

Par Isadore

Le titre de propriété mentionne clairement l'empiètement sur le terrain du voisin. Et enfin il a proposé deux fois au voisin d'acheter le terrain (ce qui montre qu'il reconnaît ne pas être le propriétaire dudit terrain). Il ne me paraît donc pas évident de prouver que Nicolas0091 et son vendeur occupent le terrain depuis 30 ans de façon non équivoque à titre de propriétaires, puisqu'ils tous les deux signé un acte authentique reconnaissant qu'ils ne sont pas propriétaire de cette bande de terrain.

Par Nicolas0091

Bonjour, tout d'abord merci beaucoup pour vos multiples réponses et votre réactivité impressionnante !

Je vous met un lien : <https://ibb.co/y51HVtZ>

Voici la photo vue satellite, délimitée en rouge c'est ma parcelle, en vert le fameux 150m2 clôturé du mur qui est donc là depuis plus de 40ans et qui suit la "logique" des autres murs des voisins..

A droite en bleu le fameux 400m2 que l'agriculteur aurait offert à son copain qui a fait viabilisé 3 terrains sur la parcelle vide.

On voit également sur la partie en vert l'ancien propriétaire qui avait fait une dalle avec une corde à linge .

J'entends bien le titre de propriété auquel je ne me suis pas opposé car au moment de l'achat j'ai eu un enfant handicapé et j'avais donc bien d'autres problèmes.

N'oublions pas que les anciens propriétaires ont entretenu cette parcelle pendant plus de 40ans et moi même depuis 3 ans, s'il ne voulait pas juste m'embêter et récupérer son terrain auquel on voit bien qu'il n'y a aucun accès, ne serait il pas venu au moins entretenir ? Quitte a passer a pied par le champs? ..

Je ne me suis pas renseigné plus que sa jusqu'à aujourd'hui ni au notaire ni autre comme mentionnée ci dessus mais j'ai entendu par d'autre qu'il était également copains avec le notaire qui est parti de la ville quelque mois après notre signature.

Et pourquoi aurait t'il fait borné 1 semaine après mon arrivée ? Pourquoi ne pas l'avoir fait les 40 années précédentes ?

Encore un grand merci à vous tous !

Bonne journée

Par Isadore

Comme vous ne semblez pas savoir s'il y a un bornage fiable, je réponds en partant du principe que le mur a bien été construit chez le voisin.

N'oublions pas que les anciens propriétaires ont entretenu cette parcelle pendant plus de 40ans et moi même depuis 3 ans, s'il ne voulait pas juste m'embêter et récupérer son terrain auquel on voit bien qu'il n'y a aucun accès, ne serait il pas venu au moins entretenir ?

Pas forcément, non. Il n'avait pas forcément envie de se compliquer la vie. Et puis de toute façon quelqu'un faisait l'entretien à sa place gratuitement.

Votre problème est de savoir où se situe la limite exacte de votre terrain. C'est cette limite qui déterminera quelle portion du mur appartient à votre voisin (qui sera donc libre de décider sa démolition si ça lui chante) et quelle distance il doit respecter pour répandre ses produits.

Il faut s'adresser à un géomètre pour savoir si ce terrain a été borné dans les règles (auquel cas il devrait pouvoir retrouver les bornes). Si ce n'est pas le cas, proposez audit voisin un bornage amiable à frais partagés.

Quitte à passer à pied par le champs? ..

Je ne me suis pas renseigné plus que sa jusqu'à aujourd'hui ni au notaire ni autre comme mentionnée ci dessus mais j'ai entendu par d'autre qu'il était également copains avec le notaire qui est parti de la ville quelque mois après notre signature.

Sans incidence, le notaire n'aurait de toute façon rien pu changer à la situation à part conseiller ses clients. Et un acte de vente immobilier est public, n'importe qui peut demander une copie au SPF pour quelques euros. Donc le notaire, même s'il n'avait pas de respect de la déontologie, n'aurait eu aucune information croustillante à donner à votre voisin.

J'entends bien le titre de propriété auquel je ne me suis pas opposé car au moment de l'achat j'ai eu un enfant handicapé et j'avais donc bien d'autres problèmes.

De toute façon, à part renoncer à la vente, vous n'auriez pas pu empêcher le vendeur de reconnaître l'empiètement. Vous auriez tout au plus pu exiger la régularisation de la situation.

Et pourquoi aurait t'il fait borné 1 semaine après mon arrivée ? Pourquoi ne pas l'avoir fait les 40 années précédentes ? Par principe chaque propriétaire fait ce qu'il veut sur son terrain dans les limites de la loi. Qu'il entretienne ou non son terrain, ça le regarde.

Si je devais émettre des hypothèses, je dirais que soit il n'a pas voulu se brouiller avec son précédent voisin. Il a aussi dû voir dans cette vente une bonne opportunité de revendiquer à nouveau son bien... ou de faire une bonne affaire en vendant au prix fort la bande de terrain qu'on lui avait chipé. Parce que vous avez fait estimer la valeur de la bande litigieuse, mais il faut aussi voir ce que pourrait vous coûter la non acquisition. Parce que ça "vaut" peut-être 2000 euros au prix du marché, mais l'occupation et la construction illégales sur le terrain d'autrui peuvent aussi chiffrer.

Par Nicolas0091

Bonjour,

Encore merci à tous pour vos réponses, plus que rapide !

Je reviens vers vous avec quelques infos supplémentaires :

Apparemment le géomètre (qui du coup connaît personnellement le propriétaire du terrain) n'aurait pas su trouver l'emplacement des bornes et aurait donc décidé que le mur ferait office de borne.

Le terrain (150m²) étant de la terre agricole le prix serait estimé à 7000? pour 1 hectare soit 140? si j'arrondis à 200m². Apparemment mais sa je ne sais pas si c'est vrai il aurait réussi (ancien maire) il y a 2 ans à mon arrivée, à le transformer terre constructible mais j'ai un gros doute.

Nous étions prêt femme et moi au départ à lui donné 2000? soit 15 fois le prix.

Ensuite donc prêt espérant résoudre ces histoires à l'amiable à mettre

35 fois le prix soit 5000 ? il a refusé mais encore une fois tous sa n'a été que discussion oral sans écrit.

Lui m'en demandais 72 fois le prix nous avons refusé car pas gagné au loto et donc besoin budget dans les priorités.

Je le rappelle donc 1/2ans après et il m'en demande maintenant 107 fois le prix soit 15000 ? tout sa sur un ton très désagréable je pense qu'il voit en moi un petit jeune et qu'il essaye d'en profiter en ce sens..

J'ai une autre information : j'ai ce week end loué une mini pelle pour niveler mon terrain et en décaissant de 50cm par beaucoup d'endroit j'ai constaté qu'en dessous c'était une décharge ! Cela avait été évoqué avec l'ancienne propriétaire qui disait qu'il a 60ans mon terrain et celui des 2 autres voisins accolé était une décharge ouverte appartenant à ma mairie. Il ont donc tous enfouis sous terre, j'ai donc évacué sur MON terrain seulement 4 camions de 10m³ de déchets que nous avons triées avec la terre...

Impressionnant de voir que rien n'a bougé, ni même décomposé d'un mm . Écoeurant.
En creusant donc partout à 1.5/2M ! J'ai pu voir que dans sa fameuse parcelle de 150m2 il y a tout autant de déchets !!
Donc monsieur voulais donc me vendre un terrain 107 fois plus cher et ensuite j'ai encore la location d'une pelle à ajouter plus 4 camions poids lourd de 10m3 !
N'est-ce pas du délire ?
J'ai des photos si jamais et je garde de coté la dernière benne pour preuve .

Le terrain accolé a moi (2000m2) c'est un autre propriétaire
mais il sont bien sûr tout deux copains ! encore magouille et compagnie, lui à donc viabilisé 3 terrain sur ces 2000m2.
Il est passé "fouiner" pendant mes travaux.

Il a donc pu constater pour son ami et lui même l'ampleur des déchets.
Un amis à moi en discutant avec lui, lui dit que je devrais aller a la mairie signaler ceci et que ce n'était pas à moi de payer l'exutoire de ces déchets. Et là il a paniqué disant que non il serait bien mieux de se taire de minimiser la chose ect... S'inquiète t-il pour le prix de ses terrains a vendre ? (Les pauvres futurs acheteurs)
S'inquiète t-il pour son amis qui veut me vendre sont terrain hors de prix ?
En tout les cas il était TRÈS mal a l'aise et n'a cessé de répéter qu'il fallait étouffer l'affaire et se taire.
Bizarre je n'est rien a me reprocher ! Au contraire je nettoie la planète !!

Je n'est pas encore contacté le notaire le faite qu'il se connaissent tous les 3 ne me rassure pas.

Encore un grand merci pour votre temps .
Bonne journée à tous .

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour la gestion des sites pollués, la mairie a son rôle à jouer. Il faut absolument signaler ces déchets et retracer l'historique pour savoir d'où ils proviennent.
Attention il peut y avoir des éléments dangereux (amiante ...)
[url=https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/sites-sols-pollues]https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publique
s/sites-sols-pollues[/url]

Par Isadore

Pour le géomètre il ne faut pas se contenter de on-dit. Il vous faut un vrai expert-géomètre qui retrouvera ou replacera des bornes. Un géomètre ne décrète pas qu'un mur fera office de borne parce qu'il be retrouve pas les anciennes. Alors peut-être que le mur est en fait sur la limite.

Mais tant que vous ne savez pas où la limite du terrain, vous ne saurez pas ce qu'il y a à régler.

Si votre voisin peut vendre cher quelque chose, il ne va pas le vendre à prix réduit. Vous avez le droit de lui dire, dans le cas où le mur empiète, que vous refusez d'acheter. Vous n'acheterez pas et puis voilà. Ce n'est pas comme si vous n'aviez pas d'autres alternatives.

Oui, il faut signaler cette pollution aux autorités.

Votre voisin s'inquiète tout simplement pour la valeur de ses biens. Au passage, selon la nature de la pollution ça pourrait remettre en cause votre chantier actuel, le temps de dépolluer. Et ça peut coûter horriblement cher de dépolluer un terrain.