



Question juridique, problèmes de voisinage

Par Visiteur

Voici une situation assez particulière et qui envenime notre vie de tous les jours depuis que l'on s'est rendu compte que le nouveau voisin considère qu'il a acquis seul en pleine propriété une parcelle triangulaire indivise entre trois propriétaires voisins qui peuvent normalement chacun en profiter mais jamais rien y mettre. Donc libre circulation pour chacun d'eux ou tout qui acquière leurs droits dans ce triangle. Ce triangle se situe entre les maisons alignées des 3 propriétaires voisins et la voie publique. C'est donc une parcelle clef. En fait un excédent de voirie qui avait été adjudgé publiquement en 1942, pour la bagatelle de 51000 FB à l'époque?. Déjà alors une histoire de voisins qui ne s'entendaient pas et voulait pour l'un enclaver les 3 autres et pour ces derniers ne pas se laisser enclaver.

La vente qui a fait du nouvel arrivant seul propriétaire est une vente publique, en date du 15 septembre 2008. Le notaire instrumentant avait demandé au Bureau d'Enregistrement les renseignements concernant toutes les parcelles du défunt Léon dont on vendait les biens, et l'Enregistrement a confondu les termes en lisant les actes. Ils ont notamment lu que le père Victor du défunt Léon lui avait d'abord en 1972 vendu le tiers de cette aisance cadastrée et qu'au moment de sa succession en 1974, Léon aurait hérité et racheté les 2 autres tiers. En réalité si on lit bien les actes il est marqué que Victor vend DANS LE tiers d'une aisance cadastrée de 75ca et lors de la succession, Léon aurait racheté le reste pour cette parcelle, étant entendu en restant dans le tiers. Donc au total cette famille-là, tous ensemble, n'ont jamais disposé que d'un tiers de cette aisance, les 2 autres tiers étant attribués respectivement aux 2 autres voisins.

Ces voisins disposent naturellement de leurs titres de propriété mais la vente publique de 2008 ayant consacré un seul propriétaire pour cette parcelle, cette dernière s'est vue incorporée dans la parcelle principale pour obtenir ensemble une seule et nouvelle dénomination. Donc les titres dont disposent les voisins portent sur une parcelle qui n'existe aujourd'hui plus au cadastre. Et le nouvel arrivant qui vient d'un autre patelin et ne connaît rien de Bièvre, a clôturé ce triangle en enclavant pratiquement les deux autres, pas complètement, mais si je clôturais comme lui, le voisin du milieu ne peut pratiquement plus sortir. Je n'ai bien entendu pas clôturé et espère qu'on trouvera quand même rapidement une solution. J'ai demandé une recherche approfondie à l'Enregistrement, et tout concorde pour dire qu'il y a eu erreur, le notaire reconnaît la chose mais sans décharger complètement sa responsabilité, la rejette quand même pour l'essentiel sur le Bureau d'Enregistrement qui lui a communiqué Pleine Propriété pour cette parcelle et moi qui étais amateur de la ferme de Léon et ai lu le cahier des charges, n'ai pas réagi car il y était mentionné « aisance cadastrée » pour cette parcelle et comme je connaissais parfaitement son caractère indivis, je n'ai pas questionné ce que signifiait réellement cette expression « aisance cadastrée ». Sur les actes des autres propriétaires indivis on parle de « droits acquis » dans cette parcelle, en se référant à la VP de 1942. Pour moi c'était du pareil au même.

Mais avoir cette parcelle en pleine propriété constitue un plus assez conséquent pour la ferme de Léon dont l'accès sinon est extrêmement réduit et nécessite même une servitude de passage sur le bien de la voisine de l'autre côté. Le nouvel arrivant s'est donc cru en position de négocier une entrée beaucoup plus large pour son bien en prenant directement sur le bien à côté en échange d'un bout du triangle. Mais on ne peut évidemment pas donner à qqn ce qu'il a déjà en l'occurrence autant de droits que lui dans le triangle, pour lui soutirer autre chose. Bref ce voisin est naturellement déçu.

Je conçois naturellement qu'il se sente et soit préjudicié. Et même selon moi qu'un expert immobilier assermenté vienne estimer le dommage et que l'assurance l'indemnise.

La ferme a été vendue 62000 euros pour prix principal, j'avais mis moi 61000.

Je veux bien que l'assurance du notaire (ou de l'Enregistrement ?) Indemnise mais si pour fixer un montant simplement pour illustrer mon propos on estime le dommage à 8000 euros, et qu'une caisse rembourse, il n'est pas quand même pas normal que ce nouvel arrivant puisse avoir acquis cette ferme alors en fait pour 54000 alors qu'en vente publique pour le même bien j'ai mis moi 61000. Une vente publique doit être impartiale. Je trouve qu'il faudrait donc me rembourser la même somme.

Evidemment ce serait encore plus juste de refaire une VP. Mais le nouvel arrivant a déjà effectué un certain nombre de travaux?

Comment donc régulariser cette affaire au plus simple et au plus juste ?

Et si possible faire réattribuer l'ancien numéro de parcelle pour redonner validité formelle aux titres des deux autres propriétaires indivis ?

A ma demande qu'on enlève les piquets au plus tôt le notaire m'a dit qu'il téléphonerait au nouvel arrivant pour lui dire d'enlever ces piquets puisque l'acte est erroné.

Je constate que les piquets sont encore en place, Ce sont des barres à béton faciles à retirer?

Et si ce nouvel arrivant n'écoute pas le notaire et continue de brandir son acte d'acquisition ?

Doit-on aller justice ? De paix ? de première instance ? contre qui ?

Peut-on enlever soi-même ces piquets ? Avait-il le seulement droit de mettre ces piquets sur base d'un plan annexé à la

vente mais sans faire borner au préalable ?

Merci de bien vouloir m'éclairer un peu sur la ou les différentes voies à suivre.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Evidemment ce serait encore plus juste de refaire une VP. Mais le nouvel arrivant a déjà effectué un certain nombre de travaux?

Comment donc régulariser cette affaire au plus simple et au plus juste ?

Et si possible faire réattribuer l'ancien numéro de parcelle pour redonner validité formelle aux titres des deux autres propriétaires indivis ?

La vente publique effectuée au profit du nouvel arrivant est irrévocable. En tant que tiers, même d'un bien contigu, il est impossible d'attaquer la vente ainsi que le nouvel arrivant: Ce dernier étant de bonne foi, on ne peut rien lui reprocher, ni rien lui enlever.

Et si ce nouvel arrivant n'écoute pas le notaire et continue de brandir son acte d'acquisition ?

Doit-on aller justice ? De paix ? de première instance ? contre qui ?

Ce nouvel arrivant peut faire à peu près tout ce qu'il souhaite sur son terrain. Vous pouvez attaquer le service des enregistrements devant le tribunal administratif, mais le voisin est à mon sens intouchable.

Peut-on enlever soi-même ces piquets ?

Absolument pas.

Avait-il le seulement droit de mettre ces piquets sur base d'un plan annexé à la vente mais sans faire borner au préalable ?

L'action en bornage peut être effectué par les voisins qui ont un fond contigu à celui du nouvel arrivant. Les frais sont alors partagés mais le voisin n'avait pas l'obligation de procéder ipso facto à un bornage, à ses propres frais.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, Monsieur,

Bonjour.

Vous dites:

"La vente publique effectuée au profit du nouvel arrivant est irrévocable. En tant que tiers, même d'un bien contigu, il est impossible d'attaquer la vente ainsi que le nouvel arrivant: Ce dernier étant de bonne foi, on ne peut rien lui reprocher, ni rien lui enlever. "

Mais il s'agit de personnes "propriétaires" du bien qui a été vendu au voisin. Et qui étaient absentes à la vente.

Si je vous comprends bien, si un notaire suite à une erreur administrative somme toute, vend votre maison, à votre insu, et vous ne signez donc rien, ne touchez rien, vous n'avez plus rien à dire ??? Sauf à réclamer dédommagement. C'est assez incroyable...

Merci d'avance pour plus d'éclaircissements.

Note ajoutée: je viens de consulter le code civil belge, sans doute le même que le français puisqu'il en provient, et je peux lire en l'article 1599 que "la vente de la chose d'autrui est nulle: elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui"

Cet article contredit selon moi complètement votre réponse. Où est l'erreur?

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien à vous.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Si je vous comprends bien, si un notaire suite à une erreur administrative somme toute, vend votre maison, à votre insu,

et vous ne signez donc rien, ne touchez rien, vous n'avez plus rien à dire ??? Sauf à réclamer dédommagement. C'est assez incroyable...

Oui, tout à fait, c'est le principe dégagé par l'article 1134 du Code civil. Tout ceci ne valant que lorsque les contractants sont de bonne foi.

je viens de consulter le code civil belge, sans doute le même que le français puisqu'il en provient, et je peux lire en l'article 1599 que "la vente de la chose d'autrui est nulle: elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui"

Nous avons le même article dans le Code civil français (d'ailleurs avec la même numérotation). Et la jurisprudence a eu l'occasion de souligner que:

"La nullité de la vente de la chose d'autrui est une nullité relative en faveur de l'acheteur qui a seul qualité pour l'invoquer: Cass. 3ème Civ. 16 avril 1973: Bull.III, n0198, page 218.

Il n'y a donc que l'acquéreur qui peut demander la nullité de la vente.

Dans ces circonstances, l'action en revendication du véritable propriétaire est presque toujours voué à l'échec. Vous pouvez confier votre dossier un avocat mais j'ai bien peur que cela ne puisse pas permettre d'annuler la vente.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour.

Je souhaite bien sûr ne pas clore pour l'instant.

je dois dire que votre réponse m'a un peu assommé.

Aussi à quoi sert encore les articles du code civil si la jurisprudence réfléchit et légifère de façon diamétralement opposée?

J'ai déjà rencontré des modulations par rapport au code civil, mais j'en comprenais la logique...

Ici en revanche c'est carrément l'opposé de l'article du code qui prévaudrait.

1) Voudriez-vous bien me donner un lien qui explique in extenso la logique jurisprudentielle en l'occurrence? Car enfin on ne peut quand même normalement pas déposséder quelqu'un juste à cause d'une erreur administrative??

1) Y-a-t'il dans ce cas dédommagement-intérêts pour le dépossédé?? Qui ou quelle assurance indemnise alors?

Merci d'avance pour tout suivi.

Bien à vous.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Voudriez-vous bien me donner un lien qui explique in extenso la logique jurisprudentielle en l'occurrence? Car enfin on ne peut quand même normalement pas déposséder quelqu'un juste à cause d'une erreur administrative??

Je ne connais aucune source "gratuite" vers ce type d'information. Je comprends que la logique vous échappe, il ne m'a pas fallu moins d'un doctorat pour la comprendre et encore, la chose est loin d'être faite, j'en apprend tous les jours.

Y-a-t'il dans ce cas dédommagement-intérêts pour le dépossédé?? Qui ou quelle assurance indemnise alors?

Oui, il y a bien évidemment indemnisation. Cette indemnisation est en principe à la charge du vendeur. Ce dernier peut alors se retourner contre l'organisme à l'origine de la faute, soit ici, la conservation des hypothèques.

Il n'y a, à ma connaissance, aucune assurance propre à indemniser le dommage.

Très cordialement.