



Clôture qui empiète sur mon terrain

Par Joseph69

Bonjour;

Un de mes voisins a mis un mur à gabions comme élément de clôture entre nos deux propriétés.

Ce mur est à cheval sur nos limites respectives.

Il l'a fait à ses frais et sans mon autorisation.

Dois-je m'inquiéter si je ne fais pas de réclamation que ce mur devienne avec le temps la limite officielle de ma propriété?

Si oui, dois-je demander que ce mur soit déclaré mitoyen et par quel moyen juridique?

Merci pour toute aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Entre vos 2 terrains, il y a UNE limite, pas DES limites.

Si la clôture est SUR cette limite, elle est mitoyenne, même si financée entièrement par le voisin.

Avez-vous fait un bornage ? Sinon il est temps de le faire, ainsi la limite sera officielle, mur ou pas.

Par Joseph69

Bonjour

Merci pour votre réponse.

Il y a effectivement une seule limite, elle est matérialisée par des bornes.

Il y a plusieurs bornes qui ne dessinent pas une ligne droite, mon voisin a pour des raisons de commodité fait une clôture droite. Une partie de la séparation est faite par ce mur à gabion et le reste par une palissade en bois qui respecte la limite.

Je me demandais si avec le temps la fait d'occuper un terrain par une construction sans qu'il y ait de réclamation ne donnait pas un droit de propriété.

Par yapasdequoi

C'est possible, après 30 ans.

Mais commencez par signaler l'empiètement par courrier RAR au voisin et lui demander de reculer ce mur.

Par Joseph69

Merci pour cette précision.

Je voudrais laisser une situation nette si je suis amené à vendre ou si c'est mon voisin qui vend.

Je peux lui demander de reculer son mur mais il ne me gêne pas énormément et c'est un gros travail.

Je voudrais au moins acquérir la copropriété légale de ce mur et je me demande par quels moyens je peux le faire.

Quels documents remplir et par qui les faire certifier ?

Par yapasdequoi

C'est le notaire qui peut acter la mitoyenneté. Mais il faut l'accord du voisin.

Par Joseph69

Merci.

Je vais proposer au voisin les deux solutions possibles.

Par Karpov11

Bonjour,

Article 666 du Code civil:

"Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire".

Article 653 du Code civil:

"Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire".

Je pense qu'on peut considérer que les bornes apparentes constituent une marque

Effectivement, au bout de 30 ans, votre voisin peut revendiquer la propriété du bout de terrain que représente l'empiètement.

Par Joseph69

Bonjour Karpov.

Merci pour cette réponse détaillée qui confirme les réponses précédentes.

Par Burs

Bonjour,

attention cependant, si le mur n'est qu'en partie sur la limite, il ne peut être considéré comme mitoyen, il faut qu'il le soit sur toute sa longueur.

Par ailleurs seul le bornage par un géomètre-expert consigné dans un procès-verbal de bornage garanti juridiquement les limites d'un fonds, et s'oppose aux tiers s'il fait l'objet d'une publicité foncière, empêchant par conséquent toutes actions en contestation ou acquisitions futures puisqu'il fait force de loi entre les parties.

- L'usucapion n'est donc pas possible sur un terrain borné.

Par Joseph69

Bonjour Burs.

Le mur à gabion n'est pas très long et est en totalité à cheval sur la limite de nos deux terrains.

Il y a des bornes reportées sur le cadastre qui définissent cette limite, si je tends un fil entre deux bornes de part et d'autre de ce mur il passe au milieu de ce mur sur toute sa longueur.

Si mon voisin est d'accord pour le déclarer mitoyen plutôt que de devoir le reculer cela posera t'il un problème?

Usucapion ou prescription acquisitive: je n'est pas trouvé de texte de loi la limitant aux terrains non bornés.

Par Burs

Il y a plusieurs bornes qui ne dessinent pas une ligne droite, mon voisin a pour des raisons de commodité fait une clôture droite.

Ok, j'avais cru comprendre qu'il ne suivait pas la limite d'après votre post de 20h55. C'est donc clair maintenant.

Il y a donc possibilité de demander la mitoyenneté au voisin, mais si il refuse, il doit effectivement déplacer le gabion de son côté.

Le bornage fait foi, l'usucapion ou la prescription n'est possible que si il n'existe pas de bornage et c'est heureux, sinon le bornage n'aurait pas d'intérêt.