



## BND et usage privé d'une parcelle

Par **Picata**, le **10/04/2024** à **08:37**

**Bonjour**

Je suis propriétaire d'une maison avec une parcelle de terrain en BND. Un des autres bien (4 au total) appartient à la municipalité. Elle a construit une grande terrasse ( sans demander l autorisation aux autres propriétaires) dans le cadre de la rénovation d un grand bâtiment qui vient d etre loué à un restaurateur. Cette terrasse peut elle être ainsi privatisée et utilisée dans un cadre commercial entraînant ainsi des nuisances aux autres propriétaires des terrains du BND

Merci de votre réponse

Cordialement

**Anonymisation**

Par **Marck.ESP**, le **10/04/2024** à **09:03**

Bonjour et bienvenue sur LegaVox.

Cette réponse du Ministère chargé du budget publiée le 07/11/2013 éclairci un petit peu le tableau.

Un BND, bien non délimité, est un ensemble de propriétés juridiquement indépendantes, ne relevant donc ni du régime de la copropriété ni de celui de l'indivision, que les différents propriétaires n'ont pas pu délimiter lors de la confection ou de la rénovation de leur cadastre. Faute de délimitation contradictoire, aucune limite ne peut être portée sur le plan cadastral. Le résultat est alors une parcelle unique représentant le contour de l'ensemble des propriétés contiguës. L'administration ne disposant d'aucun moyen juridique pour délimiter ces biens, il appartient aux seuls propriétaires de lever entre eux cette difficulté en procédant à la délimitation de leurs propriétés respectives...

En conséquence, plusieurs questions se posent

Cette terrasse ajoutée a-t-elle créé un dépassement de superficie utilisable par la commune ?

Les nuisances sont-elles exploitables pour une action devant la juridiction adaptée ?

Pour ces raisons, il est conseillé de voir un notaire compétent ou un avocat.