



## Acquisition / litige de parcelle avec voisin

Par **hephaist0x**, le **21/06/2022** à **12:42**

Bonjour,

Je vous contacte concernant une acquisition immobilière que je projette de faire dans quelques semaines (nous arrivons au stade du compromis de vente)  
Pour cette acquisition, il y a, je dirai, une question de terrain en rapport avec le voisin de la parcelle que je souhaite acquérir.

Voici ci dessous le cas imagé, la parcelle 1 est celle que j'achèterai, la parcelle 2 appartient au voisin, et la parcelle 3 "appartiendrait" au voisin selon le registre cadastral.

### [Plan des parcelles](#)

Il se trouve que cette parcelle de terrain n°3 se trouve en fait collée directement au terrain que je suis en phase d'acquérir, il n'y a aucune séparation (les vendeurs à qui j'achète la parcelle n°1 en ont joui pendant 30 ans). Le voisin, lui, n'y a pas d'accès direct, car un mur de pierre (en rouge sur le plan) sépare son terrain de cette dite parcelle.

Il se trouve que pendant la négociation immobilière de la parcelle 1 que je souhaite acquérir, les vendeurs ont tenté de contacter le voisin pour trouver un terrain d'entente à propos de cette parcelle n°3. Ils n'ont pas pu s'entendre sur un prix d'acquisition, cette parcelle ne sera donc pas intégrée à l'acte de vente que j'obtiendrai pour la parcelle 1.

Le voisin tiendrait maintenant à récupérer "sa" parcelle n°3 car il aurait indiqué "payer du foncier" dessus.

Je cherche à savoir quel(s) moyen(s) aurait-il de le faire ?

J'imagine que dans un premier temps, il faut qu'il puisse prouver qu'elle lui appartient bien ? (sur son titre de propriété ?).

Si cela était le cas, est-ce que je dispose de mon côté de "moyens légaux" pour l'en dissuader et pouvoir jouir de cette parcelle ? J'ai entendu parler de prescription au bout de 30 années, est-ce qu'il y aurait une piste de ce côté là ?

Dans le cas où le voisin serait dans son plein droit pour récupérer le terrain, doit-il détruire le mur pour le repousser à la limite de mon terrain ? A ses frais seuls ?

S'il tarde à le faire, aura-t-il en attendant obligation d'entretenir cette parcelle si je le lui demande ?

Désolé si mon approche peut paraître "sur la défensive", mais les retours que j'ai eu de la part de l'agent et des vendeurs à propos de ce voisin ne m'ont pas incité à m'attendre à des relations à l'amiable disons...

En vous remerciant par avance si vous pouvez m'éclaircir sur quelque'une de mes

interrogations.  
Bonne journée!

Par **Marck.ESP**, le **21/06/2022** à **13:25**

Bonjour

"J'imagine que dans un premier temps, il faut qu'il puisse prouver qu'elle lui appartient bien ? (sur son titre de propriété ?.

Si cette petite parcelle n'appartient pas à votre vendeur, mais au détenteur de la N°2, oui, elle doit être mentionnée sur son titre, mais le notaire doit pouvoir en obtenir la certitude.

"les vendeurs à qui j'achète la parcelle n°1 en ont joui pendant 30 ans"

Concernant la prescription acquisitive, vous n'avez que les informations de votre vendeur, alors qu'il faut apporter des preuves de son comportement en "unique propriétaire" pendant 30 ans.

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/preuve-prescription-acquisitive-trentenaire-usucapion-21523.htm>

Par **hephaist0x**, le **21/06/2022** à **14:01**

Merci pour votre réponse rapide !

[quote]

Concernant la prescription acquisitive, vous n'avez que les informations de votre vendeur, alors qu'il faut apporter des preuves de son comportement en "unique propriétaire" pendant 30 ans.

[/quote]

je possède un plan de géomètre datant de 1971 concernant un projet d'aménagement des parcelles qui a été mené à bien, mais n'a pas été notifié devant notaire, d'où la situation d'aujourd'hui.

Ce plan notifie que le propriétaire de la parcelle 2 de l'époque divise une partie de son terrain (création de la parcelle 3) pour la céder au propriétaire de la parcelle 1.

Mais comme indiqué, cela n'a jamais été notifié devant notaire, mais un mur a bien été construit !

Par **youris**, le **21/06/2022** à **20:04**

bonjour,

vous pouvez vous renseigner au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

si votre voisin paie une taxe foncière sur cette parcelle, elle doit lui appartenir.

voir l'article 2261 sur les conditions de la prescription acquisitive:

*Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.*

salutations

Par **yapasdequoi**, le **21/06/2022** à **21:42**

Bonjour,

Si le voisin "paye du foncier", c'est a priori lui le propriétaire, mais il est préférable de vérifier au SPF (pas au cadastre). Soit via le notaire, soit en demandant directement :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759>

Avec le numéro de parcelle vous aurez l'identité du propriétaire.

Ensuite, le fait qu'il paye effectivement la taxe empêche votre vendeur de faire valoir la prescription acquisitive, et peu importe le mur.

Il est inutile d'attendre que votre vendeur achète cette parcelle (ou lance une procédure pour se l'approprier) pour ensuite vous la revendre... sauf si ça vous amuse de payer 2 fois les droits de mutation.

Faites plutôt une offre en direct à l'autre voisin et mettez une condition suspensive au compromis concernant cet achat simultané.

Ce qui vous rendra libre de vous rétracter si jamais cette démarche capote ou encore de n'acheter simplement que la parcelle initiale et laisser tomber l'autre.

Le mur est totalement secondaire. S'il est chez Monsieur X pour séparer 2 parcelles qui lui appartiennent... il en fait ce qu'il veut et ça ne vous regarde pas.

Par **beatles**, le **22/06/2022** à **12:31**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agresse la démocratie.

[/quote]

Bonjour,

Article 553 du Code civil :

[quote]

Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, **si le contraire n'est prouvé** ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

[/quote]

Il faudrait que le vendeur prouve que c'est lui qui a construit le mur avec des matériaux lui appartenant.

Ce qui signifierait que les articles 554 et 555 n'ont pas à être pris en compte.

Donc le voisin aurait parfaitement le droit de démolir ce mur qui lui appartient.

Cdt.