



Limite mitoyenne de propriété , usucapion

Par **ABA**, le **20/01/2019** à **22:11**

Bonjour

nous avons acquis en 2016 une propriété A (construite en 1963) profitant d'une servitude de passage annexée aux actes (créée en 1982 suite à une division parcellaire intervenue en 1979 représentée sur le cadastre) sur la propriété B (construite en 1963).

les propriétaires du fond B l'ont acquis en 2015 et leur acte de propriété fait état de cette servitude de passage.

la limite mitoyenne entre les deux propriétés est matérialisée sur site par:

- un portail d'accès au fond A (mentionné dans la servitude de passage comme étant la propriété du fond A)
- une clôture ancienne (rouillée, enchevêtrée dans la végétation ~trentenaire) créée par les anciens propriétaires (fond A et/ou B)
- murs de soutènement anciens (supportant une partie de la clôture et pris dans les racines d'arbres ~trentenaires)

cette limite mitoyenne sur site et parallèle à la façade du fond B, se trouve à ~ 3m de cette dernière.

Nos voisins ont récemment obtenu une autorisation de construire pour créer un balcon dans le prolongement de leur façade pignon (ne respectant pas un recul de 4m vis à vis des limites tel que le prévoit le règlement d'urbanisme).

Après avoir consulté le permis à la mairie, je me suis rendu compte que la limite représentée sur les plans était celle du cadastre (à ~5m de leur façade) et non la limite existante sur le site (~3m).

Après discussion avec mon voisin, ce dernier m'indique avoir commandé des recherches auprès d'un géomètre expert pour établir la véritable limite de propriété à 5m (qui selon lui correspondait à la limite cadastrale issue de la division foncière intervenue en 1979).

Questions:

-les limites existantes sur le terrain étant anciennes d'environ une trentaine d'années,

- le portail existant (est mentionné comme la propriété du fondA dans la « servitude de passage » grevant le fond B),

- ayant acheté tous deux de bonne fois les fonds A et B,

-nos actes espectifs mentionnant que les deux fonds sont clôturés,

- nos actes respectifs mentionnant qu'il n'y a aucun contentieux en cour ou prévisible vis a vis des tiers,

—>mon voisin (fond B) peut ill obtenir le déplacement de la limite mitoyenne existante revenant a prendre un bout de notre terrain (fond A) ?

—> dois-je entamer une procedure de « prescription acquisitive » ?

—> quelle est la meilleure procédure à suivre en pareille situation ? (PV de reconnaissance des limites, bornage contradictoire, usucapion ..

vous remerciant par pour vos éclairages

cordialement