



Empiètement sur mon terrain

Par **stolyo**, le **26/12/2022** à **11:06**

Bonjour,

Je viens de m'apercevoir en héritant de ma maison de famille que le voisin empiète de 50 m² sur toute la longueur de mon terrain qui ne fait que 350m² au cadastre. Un mur de cloture a été construit il y a longtemps sur ma parcelle et l'ancien propriétaire-voisin a construit derrière le mur l'entrée de sa maison. Il a pris sur notre terrain pour faire un portail pour une entrée voiture. Ma famille paye depuis toujours la taxe foncière sur la totalité de la parcelle. Que faire pour régulariser cette situation ? Merci d'avance pour vos réponses.

Par **yapasdequoi**, le **26/12/2022** à **11:07**

Bonjour,

Si la situation dure depuis plus de 30 ans, vous n'y pouvez plus rien.

Par **stolyo**, le **26/12/2022** à **11:30**

Bonjour,

Même si depuis toujours on paye la taxe foncière sur la surface de la parcelle entière ? Merci

Par **youris**, le **26/12/2022** à **11:36**

bonjour,

il faudrait également être certain de cet empiètement.

avez-vous un document de bornage établi par un géomètre ?

le cadastre est un document fiscal pour établir la taxe foncière, il ne sert pas à délimiter les limites de propriété, d'ailleurs l'échelle des planches ne le permet pas.

mais un empiètement est imprescriptible, voir ces liens :

[le-droit-du-propietaire-a-la-demolition-de-tout-empietement/](#)

[quels-sont-les-actions-possibles-en-cas-d-empietement](#)

Salutations

Par **yapasdequoi**, le **26/12/2022 à 11:55**

L'usucapion est complexe à prouver. Il faut commencer par un bornage et consulter un avocat.

Par **Marck.ESP**, le **26/12/2022 à 11:57**

Bonjour

Le cadastre n'est pas la preuve juridiquement utilisable, la reconnaissance de la propriété ne peut être établie que sur le fondement du titre de propriété, résultant d'un acte publié au service de la [publicité foncière](#) (ancienne conservation des hypothèques).

Votre droit de propriété est protégé par la loi, selon les articles 544 et suivants du code civil et depuis le 1er janvier 2020, vous devez recourir à une tentative amiable avant toute action en justice pour les litiges du voisinage.

Je conseillerais d'abord un bornage afin de définir cette limite de façon certaine et opposable.

[quote]

Si la situation dure depuis plus de 30 ans, vous n'y pouvez plus rien.[/quote]

IL convient de ne rien affirmer concernant une éventuelle prescription trentenaire, ce serait au voisin de la faire valoir et à la justice de trancher.

Par **stolyo**, le **26/12/2022 à 11:58**

Non il n'y a jamais eu de bornage. C'est peut-être ce que je devrais faire en premier. Car même si je ne demande pas la démolition j'aurai voulu que l'on procède à une régularisation auprès du cadastre et du coup les impôts.

Par **stolyo**, le **26/12/2022 à 12:16**

Je vous remercie tous pour vos réponses bien utiles.

Par **Karpov11**, le **26/12/2022** à **14:07**

Bonjour,

Le bornage est d'abord contradictoire (j'ai moi-même vécu cette expérience): le géomètre ne peut inventer une limite séparative ex-nihilo alors il va écrire à votre voisin et, lors de la réunion, vous devrez convenir avec celui-ci de l'emplacement de la limite séparative (si vous avez les éléments pour démontrer au géomètre que la limite séparative passe à cet endroit alors votre problème sera résolu).

Cordialement

Par **stolyo**, le **26/12/2022** à **14:34**

J'ai des photos qui datent de 40 ans où à l'époque il y avait un grillage au ras de l'arrière de la maison du voisin. Plus tard un mur a été construit mais bien plus éloigné de la maison du voisin que le grillage. Ce qui a permis au propriétaire de l'époque de réaliser une entrée avec un portail pour sa voiture.

Par **youris**, le **26/12/2022** à **15:48**

et le propriétaire de l'époque aurait laissé le voisin empiéter sur son terrain ?

Il y a peut être eu un accord verbal ou écrit ?

Par **stolyo**, le **26/12/2022** à **15:51**

Ce sont mes grands-parents les propriétaires à l'époque et non il n'y a jamais eu d'accords écrits.

Par **Karpov11**, le **26/12/2022** à **16:12**

Rebonjour,

A cette époque, le grillage était réputé mitoyen (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*")

Cordialement

Par **Zénas Nomikos**, le **26/12/2022** à **16:19**

Bonjour,

la preuve en matière immobilière est libre et par conséquent aucun mode de preuve vaut spécialement plus qu'un autre, il n'y a pas de preuve cruciale ni absolue.

De plus, le cadastre est un mode de preuve parmi d'autres, il ne vaut pas preuve absolue, le titre de propriété non plus.

En cas d'empiètement d'un ouvrage sur le fonds voisin, comme cela est votre cas, il y a eu une évolution jurisprudentielle sur les fondements de 545 et 555 Code civil. Désormais seul 545 prévaut.

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/liberte-preuve-proprieete-immobiliere-bornage-33481.htm>

Par **stolyo**, le **26/12/2022** à **16:20**

Donc le grillage marquait bien la mitoyenneté alors que le mur est bien chez moi. Je vais donc voir pour faire un bornage et je verrai ensuite quoi faire à l'amiable avec le propriétaire actuel.