

Préjudice en matière immobilière

Par **fayevalentine**, le **18/09/2010** à **11:36**

Bonjour,
je poste aujourd'hui pour un problème personnel. Je vous expose la situation en espérant qu'on pourra m'aider.

Je suis en pleine succession et je dois m'occuper avec mes frères des intérêts d'une maison d'enfance que nous souhaitons garder.

La maison est située entre une voie principale de circulation et la rue du lotissement. Mon père avait acquis ce terrain il y a 30 ans. Pour accéder à notre maison, mes parents avaient choisis d'y accéder par la grande route, en passant sur un terrain nu jusqu'à la maison. Pendant 30 ans, nous nous sommes servis de ce terrain comme une sorte de parking privé pour accéder à la maison et y garer les voitures. Je précise qu'il existe bien un accès à la rue du lotissement mais qui n'a jamais été aménagée en voie d'accès: il y a juste une ouverture, sans portail, sans gravillons, que mon père a fait en enlevant un peu de grillage. A terme il voulait y mettre un portail et faire une vraie voie d'accès mais ne l'a jamais fait.

On a appris que la mairie va mettre en vente ce terrain (la viabilisation a été faite ainsi que le bornage). Il s'agit donc d'un terrain adjacent au notre, en bord de route. Mon père n'étant plus de ce monde, je ne sais pas dans quelles conditions il avait acheté notre terrain il y a 30 ans. Il est possible qu'il ait choisis ce terrain en bout de lotissement de sorte que nous ne soyons pas gêné par un voisin de ce côté de la.

Je voudrais retrouver le permis de construction de l'époque pour savoir où était situé l'accès à la voie publique. J'attends lundi pour savoir si c'est la mairie ou la DDE qui détient ce document. Si elle est située côté parking, alors je pourrais peut être m'opposer à cette vente en disant que cette entrée nous a été accordée. Peut être me répondront-ils qu'il existe un accès de l'autre côté mais je pourrais obtenir au moins la prise en charge de mon allée même si ce n'est pas ce que je veux obtenir.

Mon petit frère et moi souhaitons nous opposer à la vente de ce terrain par la mairie. En fait, cela fait 30 ans que nous utilisons ce terrain et que nous sommes "tranquilles" sans voisin et nous n'avons pas envie que cela change! Seulement voilà, j'ai entendu dire que le maire, c'est un peu la mafia, il vend des terrains à tout va, quitte à déboiser à outrance, en fait profiter ses amis etc.

J'ai enquêté auprès des voisins car je ne suis pas la seule concernée. Dans ma rue, plusieurs terrains sont mis en vente, terrains qui sont normalement des pare-feu et qui pendant 30 ans sont restés en friche.

Si je m'oppose à cette vente, j'aimerais trouver des arguments. Mais quel préjudice invoquer? Une atteinte à l'intimité de la vie privée? Peu sûr que cela marche. Une dévaluation de la maison? Non plus. Un voisin notaire m'affirme que l'on peu rien faire. Je pensais également à la prescription acquisitive bien qu'elle n'atteigne pas en principe les biens du domaine public (sauf si c'est un terrain non affecté au service public, qui n'a aucune utilité, ce qui est le cas). Mais puis-je revendiquer la propriété de ce passage alors qu'il existe déjà un accès à la voie publique de l'autre côté? Dois-je considérer qu'il s'agit d'une simple tolérance et que dans ce cas, c'est inataquable?

Pouvez-vous me fournir quelques conseils, quelques remarques et je vous donnerai au fur et à mesure plus d'informations si nécessaires. Merci beaucoup. Votre aide m'est très précieuse, je me sens un peu seule avec mon frère, mes voisins eux, ont l'air de s'en foutre royalement (faut dire que pour la plupart, ils ne sont plus très jeunes...).

Par **Camille**, le **24/09/2010** à **11:31**

Bonjour,

A vue de nez, selon votre propre descriptif, vous n'avez quasiment aucune chance d'avoir gain de cause, en tout cas pas en "revendication de propriété" de quoi que ce soit, la prescription acquisitive n'allant pas de soi, sans entrer dans les détails (terrain utilisé uniquement pour le passage et plutôt en tant qu'utilisateurs qu'en tant que propriétaires de bonne foi).

Tout ce que vous pourriez essayer serait d'invoquer une servitude de passage de fait, née d'un usage permanent et non contesté par le propriétaire réel sur une longue période (je suppose que l'acte d'achat n'en fait pas mention).

Mais pas garanti sur facture, d'autant plus que vous n'avez pas que ce seul moyen pour accéder à votre maison.

Mais pour moi, préparez-vous à installer un portail, celui prévu par votre père, de l'autre côté.
:ymdaydream:

Image not found or type unknown

Par **fayevalentine**, le **27/09/2010** à **11:34**

Bonjour Camille,

mon frère s'est procuré le permis de construire de la maison auprès de la mairie et à notre grande surprise, le plan de masse fait état de deux allées: l'une donnant sur la rue et l'autre donnant sur le "parking" ainsi dénommé. Or, toujours selon le plan de masse, le terrain est situé à 10 mètres de la rue et à 6 mètres du parking. En principe, on choisit le passage le plus court, donc vers le parking.

Je vais donc me renseigner auprès du notaire pour savoir quelle est la valeur juridique de ce "plan de masse" et savoir si on peut se prévaloir du fait que la maison est situé à côté de ce qui a été défini comme un "parking" à l'époque et sur le plan cadastral de l'époque pour savoir

si on peut se prévaloir de cette entrée côté parking. De plus, sur le plan cadastral de l'époque, une zone libre sépare notre terrain de ce parking. Donc les deux "terrains" n'étaient pas accolés. Si une maison doit se construire à côté de chez nous, je n'ai pas envie qu'il construise leur maison à 0 mètres de notre clôture comme le POS le prévoit sur un côté du terrain au choix du propriétaire.

Par **Camille**, le **27/09/2010** à **17:24**

Bonjour,

[quote="fayevalentine":2n0mwq3f]

je n'ai pas envie qu'il construise leur maison à 0 mètres de notre clôture comme le POS le prévoit sur un côté du terrain au choix du propriétaire.[/quote:2n0mwq3f]

Oui mais, malheureusement, vos désirs peuvent ne pas concorder avec les règles de droit...

[quote="fayevalentine":2n0mwq3f]

Or, toujours selon le plan de masse, le terrain est situé à 10 mètres de la rue et à 6 mètres du parking. En principe, on choisit le passage le plus court, donc vers le parking.

[/quote:2n0mwq3f]

Je crois que vous confondez un peu : lorsqu'un terrain est enclavé et qu'il y a plusieurs possibilités d'accès, on établit la servitude là où c'est le plus court pour atteindre la route, sauf exceptions. Mais pas si le terrain a déjà deux accès libres "au choix".

Dont un que vous avez "squatté", en somme.

[quote="fayevalentine":2n0mwq3f]

Je vais donc me renseigner auprès du notaire pour savoir quelle est la valeur juridique de ce "plan de masse" et savoir si on peut se prévaloir du fait que la maison est situé à côté de ce qui a été défini comme un "parking" à l'époque et sur le plan cadastral de l'époque pour savoir si on peut se prévaloir de cette entrée côté parking.[/quote:2n0mwq3f]

A mon humble avis, pas plus de valeur juridique que le cadastre lui-même.

[quote="fayevalentine":2n0mwq3f]

De plus, sur le plan cadastral de l'époque, une zone libre sépare notre terrain de ce parking.[/quote:2n0mwq3f]

Mais appartenant bien à quelqu'un, ne serait-ce que la commune.

Bon courage quand même.