Acquisition / litige de parcelle avec voisin

Par hephaistos

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 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.

[img]http://i.ibb.co/mDjGJJt/parcelles.png[/img]

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 quelqu'une de mes interrogations.
Bonne journée!

Par yapasdequoi

Bonjour,
Même avant l'achat vous commencez à vous fâcher avec le voisin direct ? Vous vous préparez des jours pénibles à cet endroit...

Et aussi il faut vérifier au SPF, (le notaire sait faire !) plutôt que de se baser sur le cadastre.

Sachez que si le voisin paye des taxes foncières sur cette parcelle 3, il n'y a aucune prescription en votre faveur, même si le vendeur avait utilisé le terrain pendant 30 ans.

La solution la plus simple serait d'inscrire au compromis d'achat de la parcelle 1 une condition suspensive de pouvoir acquérir la parcelle 3 au prix maximum de X.
Ensuite si le voisin accepte de vendre à X (ou moins) c'est bon, il y aura 2 achats séparés et vous aurez vos 2 parcelles.

Si le voisin demande un prix bien plus élevé que X ou refuse de vendre (il a le droit) vous serez libre de vous rétracter

sans frais ou d'acheter la parcelle 1 seulement.

PS : j'espère que vous avez votre propre notaire qui saura vous aider à finaliser cet achat avec 2 vendeurs différents.