



Terrain sans maitre et commune.

Par jorys

Bonjour, je suis face a un gros probleme.

J'ai acquit un terrain viabilisé le 18 aout. 2 de ses coté sont en limite avec un voisin , borné.
1 coté est en limite de rue, et le 3em est mitoyen avec un homme décédé il y a 29 ans..

lorsque nous avons signé le compromis, la mairie nous a dit ne pas savoir a qui appartenais cette parcelle. alors qu'elle était en plein travaux de voirie dans cette rue, se qui a dabord étonne mon géometre.

nous étions tres mal informé lors de l'achat . nous somme remomonté jusqu'au propriétaire hier, et avons appris sont déces en 1993 se matin. date précise inconnu pour ma part. année obtenue a la mairie du village voisin par le geometre.

nous avons également appris que la mairie n'a jamais fait de recherche ou autre concernant se dossier...

cela fera 30 ans l'année prochaine et elle deviendra propriétaire. il n'y a que quelques m2 qui ne nous interraisse pas, le problme est que notre permis de construire validé implique de construire en limite de cette propriété. et que le bornage nous est impossible a se jour. le projet de trottoir et fleur de la mairie semble étrangement avoir prévu l'aménagement de cet espace.

kles questions sont :

deviens elle propriétaire au 1er janvier, ou a la date de déces?

Une fois propriétaire, nous pourront demandé le bornage légale de notre parcelle, la mairie qui sera le jour venu notre voisin pourra t elle contester le permis validé depuis pres d'un an?

nous atteindrons la date de préemption avec les voisins le 04 OCTOBRE

en vous remerciant

Par Nihilscio

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre.

Je crois deviner que la propriété de la personne décédée en 1993 n'est qu'une étroite bande de terrain qui sera annexée par la commune pour aménager un trottoir.

Si, à l'issue de cet aménagement, vous devez être en limite de la voie publique, il faut demander un alignement individuel à la mairie.

Si vous devez construire à la limite d'une propriété privée, le propriétaire étant décédé depuis vingt-sept ans sans héritier connu, cette propriété est incluse dans une succession en déshérence. Cela ne rend pas le bornage impossible mais complique les choses.

Ce ne serait alors pas la mairie qui deviendrait propriétaire mais l'État.

Il faudrait savoir si des formalités ont été accomplies, à commencer par le placement sous la curatelle de la Direction d'interventions Domaniales (DNID). Si cela n'a pas été fait, ce peut être demandé par toute personne y ayant intérêt sous la forme d'une requête adressée au président du tribunal judiciaire.

Par jorys

s'il vous plait :/

on se demande avec ma femme; comment le permis de construire a été validé par l'urbanisme, construction en limite de propriété, alors qu'il n'y a pas de limite physique sur la parcelle. lorsque l'on s'est renseigné, avant l'achat du terrain. la mairie nous a dit de faire le plan sur le cadastre. et aujourd'hui, nous apprenons d'un geometre que cela n'a aucune

valeur.

le risque étant de voir la maison rasée faute de borne légale au nord.

L'urbanisme n'a-t-elle pas commis une erreur? se qui pourrait nous aider à annuler l'acte authentique? l'achat du terrain étant fait du 18 août, et ses diverses informations nous tombant dessus comme cela, la vendeuse est d'accord pour annuler l'acte de vente. nous appelons le notaire pour voir les différentes possibilités, quitte à perdre de l'argent. je vais ouvrir un post pour cela.

Par Nihilscio

L'urbanisme n'a commis aucune erreur. Il n'est pas obligatoire de faire un bornage.

Le risque de conflit avec le voisin pour une question de limite de terrain ou autre ne concerne pas l'urbanisme mais les deux voisins.

Le risque d'empiéter sur la propriété voisine est effectivement de devoir démolir la construction édifée en partie sur le terrain voisin.

Le terrain en question appartient à une succession vacante qui aurait dû normalement être placée sous la curatelle de la Direction d'Interventions Domaniales (DNID). Il faudrait vérifier que cela n'a pas été fait. Si cela ne l'a pas été, ce peut encore l'être à votre initiative. Il faudrait adresser une requête au président du tribunal judiciaire par l'intermédiaire d'un avocat. Une fois la succession sous curatelle, la DNID sera habilitée à intervenir dans un bornage.

Toutefois, lorsque la succession sera devenue vacante depuis plus de trente ans, dans quelques mois, la commune pourra se l'approprier. Il faudrait demander au maire quelles sont ses intentions.

À défaut de bornage contradictoire, il est toujours possible de demander un travail d'arpentage à un géomètre. Une telle opération n'étant pas contradictoire, son résultat est susceptible d'être ultérieurement contesté par le futur propriétaire du terrain. Il s'agirait d'apprécier le risque avec le géomètre. Si le géomètre est parfaitement sûr de lui, il n'y a pas de risque.

Par Jorys

Merci pour la précision.

Du coup, cela reste un cul de sac dans l'état actuel des choses ?

Si le permis délivré implique de construire en limite, soit je construis côté voisin, je suis en tort, soit je suis de mon côté, et je le suis aussi. Nous ne serions pas contre perdre 1 mètre pour être serein. Et ainsi construire à l'intérieur de la haie. Nous serions non conforme au PC. Dans l'incapacité de fournir des distances conformes au plan d'implantation.

La mairie pourrait venir m'embêter et causer du tort à mes 25 ans de crédit :s

Se qu'il nous fait peur, c'est le flou autour de cette parcelle et la mairie. Le géomètre aussi trouve qu'il y a un loup.

1 : Ils auraient selon lui dû faire des recherches d'héritier avant de faire certaines démarches. Placer la parcelle, peut être sous curatelle comme vous le dites. Lui sait (je ne sais comment) que rien n'a jamais été fait sur ce morceau de terre. Selon lui la mairie aurait comme étouffé la chose.

2 : la mairie nous a dit à plusieurs reprises que personne ne connaissait l'identité du propriétaire, mon géomètre la trouve en 5 min, puis aujourd'hui, la mairie connaît son nom, sa date de naissance, sa mort, nous laissant entendre que cela n'a jamais été un secret ..

3: suite à l'aménagement actuel de la rue (assainissement, caniveau, arrêt de bus) débuté en juin, doit se finir le 14 octobre. Nous avons vu ce soir que la mairie avait planté 3 arbres sur la dite parcelle légalement appartenant à un mort.

Si il paraît évident que la mairie c'est attribué la parcelle incognito, nous craignons vraiment qu'une fois la chose officielle se tourne vers nous et notre construction, qui en limite de voirie n'a jamais eu l'air de les enchanter. :S :s

Par AGeorges

Bonjour Jorys,

je passerai en limite de voie public

Ce n'est pas parce que la Mairie récupère le terrain d'à-côté qu'il en devient une "voie".

Par jorys

Merci.

Nous ne voulons pas être en tort vis à vis de l'urbanisme, ni nous mettre mal avec la mairie, loin de la.

On se moque de cette bande de terre, on ne veut pas ampiete dessus et être en règle pour ne pas avoir de souci.
La chose nous semble impossible sans ses bornes.

Par Nihilscio

Il ne faut pas construire au hasard, il faut d'abord faire marquer la limite du terrain par un géomètre.

Si le maire projette de prendre possession du terrain au nom de la commune, vous pouvez l'inviter à venir assister au travail du géomètre, à donner son avis et à signer un procès-verbal sur lequel il déclarera que la commune s'engage à ne pas le contester si elle devait entrer en possession de ce terrain.

Par jorys

merci, il vaudrait mieux que je me rapproche de la mairie, même si la date des 30 ans n'est pas atteinte, plutôt que de lancer une procédure judiciaire et leur mettre des bâtons dans les face à d'éventuelle projet d'aménagement pour quelques centimètre

Par AGeorges

Bonjour Jorys,

Il est possible que cet article récent (?) du code des Collectivités territoriales apporte une réponse :

Article L2243-1

Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 98 (V)

Lorsque, dans une commune, ... et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

Il faudrait donc savoir si la Mairie a lancé ou pas une telle procédure. Le fait qu'ils aient profité de la réfection de votre rue mitoyenne pour planter des arbres sur la parcelle abandonnée pourrait le laisser entendre. Il faudrait alors voir où en est la procédure.

Je ne sais pas comment "associer" un tel article à la "prescription" de 30 ans ni aux histoires de DNID proposées par Nihilscio.

Par Nihilscio

Lorsque quelqu'un décède sans héritier connu, sa succession est dite vacante.

Lorsqu'il apparaît que cette personne n'a pas d'héritier, la succession est dite en déshérence. Une succession en déshérence revient à l'État. Elle est dans un premier temps placée sous la curatelle du service gérant les domaines de l'État, la DNID, et ensuite l'État en prend possession. Cela se fait sur décisions du juge judiciaire.

Lorsqu'un immeuble apparaît sans maître, la mairie peut en prendre possession. Il y a deux cas distincts.

Le premier est celui de la succession vacante depuis plus de trente ans sans que l'État soit intervenu. L'immeuble revient alors de plein droit à la commune sans aucune formalité si ce n'est celle de la publicité foncière au moyen d'un acte notarié ou d'un acte administratif authentique.

Le second est celui où le propriétaire de l'immeuble est inconnu. La décision de l'intégrer dans le domaine privé de la commune appartient alors au conseil municipal qui délibère après affichage en mairie et sur le lieu de l'immeuble.

La procédure de l'immeuble en état d'abandon est différente. Elle n'aboutit pas à une acquisition à titre gratuit mais à une expropriation.

Tout indique que le terrain dont il est question sera un bien sans maître revenant de plein droit à la commune lorsque trente ans se seront écoulés depuis le décès du propriétaire.

Par AGeorges

Re bonjour, Jorys

Des détails sur la procédure d'abandon (bien complexe) provenant d'un site de l'Aisne.gouv.fr :

https://www.aisne.gouv.fr/content/download/20903/140813/file/Fiche_AbandonManifeste_Juin2018.pdf

Le dispositif serait nettement plus ancien que la dernière date citée par LegiFrance.

Si la plantation d'arbres veut dire quelque chose, on peut se demander si la Mairie n'a pas déjà récupéré ce terrain ou presque !

Si c'est bien le cas, le bornage avec la participation du Maire, déjà proposé, prend tout son intérêt.

Voire même, comme précisé en fin de texte, si vos plans immobiliers n'ont pas mis vos finances à sec, ou si vous avez un délai administratif, vous pourriez proposer à la mairie d'acquérir et d'entretenir ce terrain qui pourrait ne pas avoir d'intérêt pour elle.

Par jorys

Merci pour vos réponse, je vais étudier cela en soirée.

On pense effectivement que la mairie a mis, ou compte bien mettre la main dessus. Je n'y vois aucun inconvénient, celle ci ayant fait des travaux du hameau très joli, elle prend soin de son village, c'est agréable.

Nos crainte reposera même plutôt la dessus. Notre façade de maison ne leur plairait pas et nous ne pourrions plus construire ici. Hors, le terrain fait 17/20. Une autre implantation nous collera en limite sud, et adieu le soleil avec en prime le future voisin au sud. A savoir qu'il non jamais voulus nous rencontrer malgré plusieurs demande, les autre future propriétaire n'ont eu qu'à demander une fois.

Il y a un loup

Par jorys

Les finances nous aurions dû débloquer la construction a la fin du mois, couple au prêt du terrain, celui ci aurai été geler 2 ans. Aujourd'hui, nous remboursons le prêt terrain et payons un loyer. On tapé dans nos réserve petit a petit. D'ici 1 année, nous n'aurons plus de réserve, le terrain sera probablement hypothèque, et nous aurons tout perdu, avec en prime, notre sérieux financier auprès des banques

Par AGeorges

Bonsoir Jorys,

Pardonnez-moi, mais il y a une petite contradiction entre les faits et vos ressentis.

Dans votre commune, c'est, en principe, le Maire qui accorde les permis de construire. S'il avait des plans sur le terrain que vous avez acheté (pour construire), il n'aurait pas accordé le permis. Il aurait bien trouvé une raison.

Un maire a tout intérêt à avoir de nouveaux habitants (=nouveaux impôts + meilleurs subsides de l'Etat). Quand vous dites que votre construction n'a pas l'air de leur plaire, c'est donc curieux. Ils auraient pu imposer des éléments (type de tuiles, ...).

Dans vos différents contacts avec la Mairie, avez-vous toujours eu le même interlocuteur ? (un changement pouvant expliquer des connaissances différentes de l'histoire du village).

Ce qui est sûr est que s'il y avait eu une procédure d'expropriation pour le terrain de "Joseph", cela aurait dû être affiché. La plantation d'arbres dans un terrain privé continue cependant à me gêner ... Vous êtes sûr que ce n'est pas sur la partie trottoir ?

Par Nihilscio

Vous avez un permis de construire. Que la façade plaise au maire ou non, vous pouvez réaliser votre projet comme

décrit dans le dossier, implanté en limite de propriété.

Au cas où le maire aurait commis une erreur en vous l'accordant, il ne pourrait plus le retirer passés trois mois.

Le seul souci sérieux est le bornage. Pour cela il faut prendre contact avec la mairie qui semble vouloir entrer en possession du terrain contigu dès qu'il pourra être considéré comme étant sans maître, dans le courant de l'année 2023, afin d'obtenir un accord pour un bornage contradictoire qui vous protège. Le plus tôt sera le mieux. Rien ne vous dit qu'il y a un loup.

Par jorys

oui, je vais prendre rendez vous avec la mairie.
je viens de passer deux nuit a chercher la date de décès de mrs durand, et je l'ai trouvé!!!!

le 25:03:1993.

savez vous si, l'acquisition de la parcelle par la mairie se fait au 01/01, ou a la date de décès du monsieur?

Par Nihilscio

Elle ne peut pas se faire avant le trentième anniversaire de la mort du propriétaire soit le 25 mars 2023. Si le terrain est réellement un bien sans maître, ce qui semble probable, la commune en deviendra propriétaire de plein droit mais encore faudra-t-il qu'elle en prenne officiellement possession. Il faudrait demander au maire quelles sont ses intentions à ce sujet. En attendant, rien n'empêche que vous puissiez vous arranger avec la mairie pour un bornage sans attendre, un bornage qui n'aura pas le nom de bornage mais qui en aura les même effets si le maire ou quelqu'un qui le représente y assiste et s'engage à ne pas le contester.

Par AGeorges

Bonjour Jorys,

Encore de la lecture :

Article L1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes publiques.

(On dit CG3P en abrégé)

Faites tout de même attention à la mention du 1° : Les trente ans concernent une succession OUVERTE.

Or si personne n'a demandé cela au décès de Joseph, la succession n'est pas ouverte.

Par contre, si c'est bien le cas, selon les plans de la commune, le délai peut être réduit à 10 ans.

Le 2° n'est pas applicable non plus puisque le propriétaire est connu.

Par ailleurs, ce délai de 30 ans a été apparemment pris par similitude avec l'usucapion. Mais ce dernier dispositif n'est pas "autorisé" aux communes.

Je n'ai rien trouvé sur le mode de calcul des 30 ans.

Par défaut, ce serait de date à date. Il est possible que ce soit la date du décès qui compte, mais vu la rédaction du L-1123, je pencherais plutôt pour la date d'ouverture de la succession, ce qui nous ramène au problème de base, la succession a-t-elle été ouverte ?

Par AGeorges

...

Ou autre façon de s'interroger :

Le décès d'une personne implique-t-il que sa succession soit considérée comme OUVERTE à la date du décès.
Apparemment Nihilscio répond OUI à cette question.

Pour ma part, j'aimerais une certitude.

Par jorys

ma pauvre tête

nous allons d'info en questions je n'ai pas fait les grandes école lol pardonnez-moi si je vulgarise certaines chose, tous ses termes, toute ses lois .

successions ouverte implique que la mairie aurai fait de recherches de descendant, dans un délais de 6 mois, après quoi, la parcelle aurai appartenu a l'état. corrigé-moi si je me trompe, toute ses infos

après quoi, l'état aurai du placer la parcelle sous curatelle , et donc, qu'elle aurai du être identifié, se qui implique, qu'elle ne devrais plus appartenir a MRS

aie aie aie, un grand respect a vous et tous ceux qui ont toute ses choses en tête!

Par jorys

que pensez-vous de cela :

je contacte mon géomètre pour établir un PV de carence car le voisin est inexistant.
Sur cette base, je peux saisir le tribunal pour une procédure de bornage judiciaire. et basta.

la question serait les délais de réalisation. serai ce fait avant le 25./03 a moins que le courrier en recommander n'ouvre une date qui bloquerais toute autre démarche.

je ne veux pas bloquer la mairie, je veux juste une limite de propriété lol

Par Nihilscio

La succession s'ouvre au moment même du décès. La succession est ouverte depuis bientôt trente ans.

Si l'administration de l'État n'est pas intervenue, ce qui semble être le cas, le terrain sera de plein droit propriété de la commune le 26 mars 2023.

Par AGeorges

C'est l'article 718 de l'ancien code civil qui s'applique à un décès en 1993. La loi de 2001 n'avait pas encore été votée.

Les successions s'ouvrent par la mort naturelle et par la mort civile.

Le texte de l'article 720 valide aujourd'hui est un peu différent.
Les successions s'ouvrent par la mort, au dernier domicile du défunt.

On peut donc raisonnablement considérer que l'ouverture de la succession ne dépend pas d'une action notariale quelconque mais bien du décès lui-même.

Par Nihilscio

Si vous avez du temps à perdre et de l'argent à gaspiller, vous pouvez vous lancer dans un bornage judiciaire. Cela prendra des mois.

Sinon, vous prenez contact avec la mairie et vous exposez le problème.

Il est toujours possible de demander un travail quelconque à un géomètre. Rien ne vous empêche de demander au géomètre de vous dire où est, selon lui, la limite de votre terrain et de poser des marques. Rien ne vous empêche non plus d'inviter le maire à assister à ce travail et de lui demander de s'engager à le reconnaître comme un bornage si la commune devait entrer en possession du terrain adjacent au vôtre. A moins que le maire ne veuille vous nuire, il devrait accepter.

Si le maire n'est pas coopératif, vous pouvez demander au géomètre quel serait le risque de vous contenter d'une délimitation non contradictoire. Si le géomètre est sûr de lui à 100 % avec une précision de 5 cm, vous prenez une marge supplémentaire de 5 cm et faites construire votre maison sans attendre. Si le futur propriétaire veut un bornage, le bornage confirmera le tracé que vous aurez fait établir unilatéralement. Vous lui aurez même fait cadeau d'une bande de quelques cm.

Les successions s'ouvrent par la mort naturelle et par la mort civile. La mort civile ayant été abolie en 1854, ne reste

plus que la mort naturelle.

Par AGeorges

Jorys,
Dernier point de suggestion.

Si vous avez du mal à obtenir un RV de la Mairie, peut-être vaut-il mieux écrire (LRAR par sécurité).

Quelques éléments pour votre courrier

- vous seriez heureux de pouvoir construire votre maison dans ce joli village (un peu de compliments ne peut pas faire de mal)
- Vous souhaiteriez obtenir la présence de la Mairie pour l'opération de bornage ...
- Vous pourriez vous engager à entretenir la petite bande de terrain limitrophe de votre propriété, si la mairie n'a pas de plan particulier pour cette parcelle,
- Toujours sauf plan particulier de la Mairie, vous pourriez ultérieurement, une fois amorties vos opérations immobilières, faire une proposition de rachat dudit terrain, pour en prendre en charge l'entretien de façon plus formelle

Ce ne sont bien sûr que des idées dont vous ferez ce que vous voulez.
Apparemment, cette opération est urgente pour le respect de vos plans.

Par jorys

Nihilscio : ni temp, ni argent, temp que le prêt construction n'est pas lancé, je paye mon loyer et le prêt du terrain, ce qui devait durée 1 mois va en prendre minimum 6. Je vais vivre sur mes économies, et je n'en ai pas beaucoup,

vous parlez de quelques centimètres perdu ou je construirai ma maison. qu'en dira l'urbanisme en cas de control ? il y a , a se jour un piquet mis par le geometre nous offrant nos m2. fait par les ancien propriétaire. basé sur le cadastre. de cette ligne, nous avons en retrait un grillage, mais a 50 cm environ.

Par Nihilscio

L'urbanisme n'aura rien à dire. Vous devez construire en limite de propriété et c'est ce que vous ferez. Le problème est que la limite n'est pas exactement connue et que, pour la connaître avec précision, il faut un bornage. Mais ce problème ne concerne pas l'urbanisme, il ne concerne que les deux propriétaires.

Le géomètre a préparé le travail. Il a posé une marque correspondant au plan cadastral. S'il n'y a rien d'autre qui puisse donner à penser que la vraie limite est ailleurs, le problème est résolu parce qu'un bornage ultérieur ne risque pas de donner un résultat différent à l'épaisseur du trait près. Pour en être sûr, il faut interroger le géomètre.

Il ne faut pas tenir compte du grillage mais de la position de la limite déterminée par le géomètre.

Par jorys

Ok, mon géomètre m'a dit qu'il ne s'engageait pas sur la bonne limite implanter, que seul un bornage judiciaire était pour lui réalisable.

Il me dit gentilement que s'implanter au grillage " sa devrais passer". Et en reste la.

Se dit grillage est là depuis peut être bien plus de 30 ans. A ma connaissance certaine, pour avoir vécu dans cette rue, il est là depuis minimum 26 ans. J'y avais emmenage a 8 ans, j'en est eu 34 dernièrement.

Savez vous, si, sur présentation de vieille photo, issu des riverains, y aurai t'il une preamption décennal qui pourrait faire valoir ma bonne foi en cas de probleme

Par Nihilscio

Il y a peut-être un certain malentendu avec le géomètre. Il n'est pas question d'engager sa responsabilité. Si on le lui demande il est normal qu'il refuse. Il faut simplement savoir sur quoi il se repose afin d'apprécier la fiabilité de son expertise.

Il semblerait que, comme éléments de décision il n'y ait que le cadastre et, éventuellement, le grillage.

Il est fréquent qu'un propriétaire pose une clôture comme cela l'arrange sans se préoccuper sérieusement de la position

exacte de la limite. Si le voisin a un doute, il peut demander un bornage à la suite de quoi la clôture devra être déplacée. Toutefois, si la clôture est en place depuis trente ans au moins, celui qui est avantagé, en général celui qui a posé la clôture, normalement plus porté à empiéter sur la propriété voisine qu'à céder du terrain à l'autre, peut revendiquer la propriété de l'empiètement au motif qu'elle lui est acquise par prescription.

Il y a un décalage de 50 cm entre la clôture et le tracé cadastral. Au profit de qui ? Si c'est à votre profit, c'est dangereux. Mais si c'est au profit du voisin, cela devrait effectivement passer.

J'en reste à mon idée, vous entendre avec le maire pour un bornage anticipé, si, comme tout semble l'indiquer, le terrain devait devenir d'ici quelques mois propriété de la commune. S'il vous semble compliqué de convaincre le maire, vous pouvez vous faire assister par un avocat. Il faudra lui payer des honoraires mais cela vous coûtera moins cher que des mois de loyer. A moins que le maire ne soit particulièrement vicieux, je ne vois pas pourquoi il n'accepterait pas la solution du bornage anticipé que je vous suggère.

Il est possible que, si la position du grillage vous désavantage par rapport à ce qu'indique le cadastre, le maire veuille vous imposer le grillage comme marquant la limite. Le plus simple pour vous serait alors d'accepter quitte à céder une bande de terrain de 50 cm.

Si, à l'inverse, le grillage a été posé en votre faveur, c'est à dire sur la propriété voisine selon ce qu'indique le cadastre, il serait dangereux pour vous d'insister pour privilégier le grillage. Si vous revendiquez une acquisition par prescription, la charge de la preuve vous incombe. Vous n'avez qu'une vieille photo. Il faudrait qu'elle date de façon certaine depuis plus de trente ans. Pouvez-vous le prouver ? Le grillage qu'elle montre est-il bien le même que le grillage actuellement en place ? Permet-elle de situer la position du grillage avec précision ?

A mon avis vous pouvez adopter le grillage comme limite mais seulement s'il vous désavantage.

Par jorys

bonjour, oui, le grillage nous désavantage.

le "probleme", c'est qu'il n'y a rien eu de fait concernant cette parcelle, la mairie attend juste que les années passe. aucun notaire du coin n'a eu en 1993 ou autre, le dossier en main.

si je leur envoyais un recommandé avec accusé de reception, demandant leur intention a la date d'anniversaire du décès, précisant que cela fera 30 ans, qu'il en deviendrais propriétaire, etc. et leur demandant un bornage prématuré, si, leur intention est de se l'octroyer. pourrait il le faire alors qu'il reste encore six mois avant cette date? il vont tres probablement me dire non, pour se delester du probleme

alors qu'il n'ont peut etre pas fait leur travaille en temp , se que je peut vous garantir, la maire l'aura bien mauvaise . se n'est pas normal, mai ils n'aiment pas qu'on mettent trop le nez dans leur affaire ici.

étant en auto construction, il me faut l'implanation par un geometre expert, pour l'assurance, et donc, une limite :s

Par ESP

Bonjour

Comme je vous l'ai dit sur un autre site...

(mais je n'irai plus sur votre fil en question, vous comprenez pourquoi certainement)...

Rien de remplace le contact pour arranger les choses.

Vous avez pour vous l'éventuelle acceptation de votre permis de construire, à fortiori par la mairie.

Donc, pour le sujet qui vous fait réfléchir, içi ne vous est pas interdit de prendre RDV avec le maire ET le service de l'urbanisme.

Tenez nous au courant, c'est intéressant.

Par Nihilscio

Demander au maire ses intentions par courrier recommandé serait maladroit. Vous donneriez l'impression de lui demander des comptes qu'il ne vous doit pas. Le problème doit être exposé oralement. Je pense que vous auriez tout intérêt à confier cela à un avocat qui saura comment s'y prendre. Vous en avez d'ailleurs déjà un comme vous le faites savoir dans une autre discussion.

Le maire, s'il des vues sur le terrain, ce qui resterait tout de même à confirmer, aurait tout intérêt à vous répondre favorablement. Vous avez besoin d'un bornage que vous demanderez de toute façon, donc autant y procéder maintenant plutôt que d'attendre l'année prochaine. Le terrain n'est pas encore un bien sans maître. Il ne le sera que dans six mois. En attendant, la succession du dernier propriétaire est encore vacante et vous êtes en droit de demander à ce qu'elle soit placée sous la curatelle de l'administration de l'État pour devenir ensuite propriété de l'Etat. Le terrain finira donc par devenir propriété de l'État. Il sera peut-être cédé par l'Etat à la commune mais ce ne sera peut-être pas gratuitement. Il y a donc un intérêt commun à trouver un arrangement pour procéder à ce qui aura l'effet d'un bornage sans attendre plus de six mois. Mais il faut le faire comprendre au maire avec un minimum de diplomatie.

Par jorys

ESP : oui, je suis d'accord, rien ne remplace une discussions ouverte, la chose pourrait être tellement plus simple. Je suis d'ailleurs actuellement en train de rédigé un courrier, que je vous présenterai volontiers avant envoi. La mairie m'ayant déjà refuser au téléphone une prise de rendez-vous avec Mme le Maire. Nihiscio soulevant un point de maladresse, je me faisait la même reflexion. je ne sais pas si je dois faire un courrier concis, demandant rendez-vous pour parler de la dite parcelle, ou si je dois de suite faire quelques chose de plus complexe dans un premier temp.

Nihiscio : non, nous n'avons pas d'avocat , il faudrait néanmoins en prendre un si il y a voie judiciaire.

vous avez raison, nous devons y mettre un peu de finalité, je vais faire une demande de rendez-vous en RAR pour "simplement" parler de se terrain. j'irai, si elle l'accepte avec les quelques informations sur les différentes solution qui s'ouvre a nous. En cas de refus, je lui ferais un courrier détaillant les solutions,

Par jorys

j'ai supprimé kles adresse par rapport a internet

objet : demande de rendez vous concernant la parcelle en déshérence cadastré XXXXX XXX X XXX

Mme le maire,

Bonjour, propriétaire rue XXX, XXX, je me permet par la présente de vous sollicité pour un rendez-vous selon vos disponibilité afin de parler de l'avenir de la parcelle de Mrs Durand joseph, décédé. celle-ci, mitoyenne a la nôtre, nous ne voudrions pas lancer de procédure avant de vous rencontrer, et d'en discuter

D'avance, je vous remercie de votre attention face au cas délicat de cette situation.

En me tenant à votre disposition, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées

Par Nihiscio

J'ai fait une confusion avec une autre discussion dont vous n'êtes effectivement pas l'auteur.

On vous a refusé un rendez-vous au téléphone mais un nouvel appel serait peut-être mieux reçu. Ce n'est d'ailleurs pas forcément la maire qu'il faut rencontrer mais peut-être un adjoint. Un appel d'un avocat serait probablement reçu avec plus de considération.

Les avocats ne sont pas utiles seulement dans le cadre d'une procédure judiciaire. Ils peuvent aussi l'être comme conseil afin d'éviter un contentieux. Je ne suis pas moi-même avocat, je ne fais pas de publicité pour la corporation.

Par AGeorges

Bonjour Jorys,

Je me permets quelques commentaires sur votre prototype de courrier.

1. La difficulté que vous avez tient à l'absence de bornage de votre terrain sur un côté. Le sujet n'est donc pas "la parcelle en déshérence".

La maire peut très bien vous répondre que l'avenir de cette parcelle ne vous concerne pas.

2. Le fait de parler de "procédure" peut être ressenti comme une menace.

Suggestion de formulation :

Sujet : Bornage de mon terrain

- Le début de réalisation du Permis de Construire que vous avez eu l'amabilité d'accepter, et notamment le respect de la clause de construction en limite de copropriété m'imposent de vérifier le bornage de cette limite.
Or, ce dernier est inexistant, ainsi que j'en ai été informé par le géomètre et vos services.

- Le terrain concerné semblant être en voie d'appartenir à la Mairie du fait d'un héritage abandonné, pourriez-vous m'aider afin qu'un bornage (unilatéral) reste respectueux de vos droits prochains sur ce terrain.
En ce sens, je me permettrais de vous proposer un Rendez-vous avec le géomètre afin de fixer une limite d'un commun accord.

à affiner/ améliorer

Par jorys

merci des retours.

1 : La maire peut très bien vous répondre que l'avenir de cette parcelle ne vous concerne pas

Sauf si il la désire, et que je m'apprête à demander son placement sous curatelle, borné par l'Etat a la dnid, ou que je lance un bornage judiciaires de mon plein droit.

2 : vous pensez si je mettais

nous ne voudrions pas lancer diverses démarches sans doute inutile avant de vous rencontrer

Par AGeorges

Jorys,

Il ne s'agit pas d'un problème de droit mais de communication avec la maire, laquelle vous ferme actuellement la porte de la négociation.

Vous voyez-vous lui répondre ce que vous m'avez dit si la maire vous dit que vous n'êtes pas directement concerné par l'avenir de la parcelle ? Par des menaces ? C'est la meilleure façon de couper les ponts définitivement.

Or il me semble qu'au fil des messages de ce post, il a été parlé de délais qui ne sont pas acceptables pour vous.

Il s'agit donc de débloquer rapidement la situation et donc de vous "écraser" un max par rapport à la maire.

Tout petit et tout gentil, non menaçant et sollicitant un service complémentaire par rapport au PC qui vous a déjà été accordé : convenir ensemble d'un bornage accepté de façon un peu informelle par les deux entités concernées.

ET je répète que si vous dites "lancer diverses démarches", cela peut être perçu comme une menace.

Rien ne vous empêchera de le faire si la démarche amiable ne donne rien, et si vos finances vous le permettent, mais ce n'est pas la peine d'en parler pour "forcer la main" à votre maire qui semble avoir son caractère (et il vaut mieux, comme maire).

Par jorys

je suis parfaitement d'accord, nous ne voulons pas de conflit, c'est bien pour cela que nous aimerions une "vrai" limite pour se jour ou elle deviendra propriétaire., et nous ne voulons pas volé ses intentions d'acquisition, si celle ci sont avéré

pensez vous que je devrais parler d'un rendez-vous avec le geometre dans cette 1er lettre sans mentionné un papier qui "légaliserai" la chose le jour venu ? Sa me semble un peut direct, presque forcé

Or il me semble qu'au fil des messages de ce post, il a été parlé de délais qui ne sont pas acceptables pour vous
oui, si leur procédure d'acquisition dure des mois, avant d'avoir cette limite d'espace publique, nous n'aurons plus d'économie pour rembourser se terrain, il sera vendu sous hypothèque. plus de sous, plus de terrain, et plus de sérieux face au banque, surtout avec les taux et prix qui s'envole.

Ma démarche ici était d'avoir les options légale pour obtenir cette limite, face a une situation compliqué, ne voulant causé de tort a la commune , je ne suis pas du tout de se genre de métier, et même pas très doué avec le "bon parler", moi les maisons, je les couvre lol

la solution ne peut être qu'un accord avec la mairie sur l'emplacement de cette limite, en vu d'un future placement dans le domaine publique.

Par AGeorges

Vous avez eu des suggestions, notamment de trouver un avocat "négociateur" ou "conseil".

Vous pouvez demander juste une consultation sur le sujet de rédiger un courrier "le meilleur possible" pour votre maire.

N'oubliez pas non plus que si votre commune est un peu importante, il peut y avoir un 'adjoint' à l'urbanisme qui filtre/traité votre demande. Cette information est, en général, publique. Donc, renseignez-vous avant.

Si vous faites intervenir un avocat directement, cela peut aussi être mal pris. Faire comme si vous "marchiez sur des oeufs" me semble recommandé.

Par Nihilscio

Faire intervenir l'avocat directement sera certainement mal pris par la secrétaire réceptionniste. Cela durera dix secondes. Elle prendra l'appel et y prêtera attention. Ensuite, la personne ayant autorité, le maire ou un adjoint, sera contente de pouvoir parler efficacement sans risque de malentendu avec un professionnel.