



## Problème sur cour commune

-----  
Par camarzo

Bonjour à tous,

Je viens vers vous dans l'espoir d'obtenir des conseils pour régler un désaccord avec mon voisin.

Pour rentrer dans ma propriété, je dois traverser un terrain sur 5m. Cette parcelle est décrite comme étant une cour commune sur mon acte notarié. Elle est inscrite sur mon cadastre et sur mon relevé de de propriété. Monsieur le Maire me confirme qu'il s'agit bien d'une cour commune et qu'il est de même sur l'acte notarié de mon voisin même si les termes diffèrent. De plus il m'informe que je paie l'intégralité des taxes foncières sur cette parcelle.

Malgré tout ces documents mon voisin revendique la propriété exclusive de ce terrain en interprétant son acte notarié à sa façon.

Peu m'importait jusque là mais maintenant il plante des piquets avec une pancarte propriété privée et veut construire un couloir en parpaings de 3m de large pour me délimiter un passage de véhicule. Il veut également détruire mes évacuations d'eau usée passant sur ce terrain.

Je lui ai signalé mon refus d'entreprendre des travaux sans mon accord. Le maire en a fait de même mais le dialogue est impossible car il revendique toujours la propriété de cette parcelle.

D'après vous, y aurait-il un document supplémentaire irréfutable que je pourrais lui présenter ?

Que dois je faire lorsqu'il commencera ses travaux ? Qui appelé ? Puis je m'y opposer physiquement?

Si je perds patience et que je détruit ses parpaings dès que son mur sortira de terre, est ce que ça pourrait se retourner contre moi?

D'avance merci pour votre aide

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

Votre problématique relève du droit privé, et il semble que la ville n'est pas propriétaire du terrain donc je ne comprends pas pourquoi le maire se prononce ici.

Qui possède un titre de propriété pour cette parcelle, vous ou votre voisin ?

Avez-vous consulté un notaire pour lui présenter la situation ?

-----  
Par camarzo

Merci pour votre réponse.

J'ai contacté mon notaire et j'attends une réponse.

Je possède le document relatif à la demande de renseignements au service de conservation des hypothèques et sous la ligne "immeubles retenus pour établir l'état réponse" dans la colonne "désignation cadastrale", la parcelle est bien inscrite avec mes autres terrains. Est-ce ce document qui fait office de titre de propriété?

Sur mon acte notarié elle est désignée comme cour commune.

J'ai également fait une demande hier de relevé au service de la publicité foncière juste pour cette parcelle. Dès réception de leur réponse je ferai une "demande de copie de documents" via le formulaire 3236-SD.

Monsieur la Maire a la copie de l'acte notarié de mon voisin ainsi que le mien. C'est en s'appuyant sur ces documents, le cadastre et les impôts fonciers qu'ils m'affirment sans aucun doute qu'il s'agit d'une cour commune et que mon voisin ne peut m'imposer aucune construction dessus.

Ce n'est pas à l'édification d'un mur auquel le maire s'oppose mais à des travaux d'assainissements "sauvages" sur cette parcelle, en bordure de route, et non conforme.

Malgré tout mon voisin compte entreprendre ses travaux envers et contre tout. Je pense qu'il attendra mon départ au travail pour faire intervenir un terrassier. Que devrais-je faire lorsque je constaterai que les travaux ont commencé?

J'ai fait preuve de beaucoup de patience mais face à l'attitude rageuse et conflictuelle de mon voisin, j'aimerais maintenant éclaircir la situation. Se voir établir un passage de 3 mètres en parpaings alors que mon portail fait 4m50 et détruire mes évacuations sans aucune raison, alors que nous avons toujours fait l'effort d'entretenir de bons rapports de

voisinage, est inacceptable moralement. J'aimerais que ça le soit aussi légalement. De plus notre passage sur cette parcelle ne génère aucune nuisance car nous ne passons pas devant son habitation.

J'aimerais trouver des documents irréfutables pour déterminer si ce terrain est une cour commune (ou pas) avec tout ce que ça implique.

Et si j'ai tort alors je lui présenterai mes excuses...

D'avance merci pour vos conseils

-----  
Par Al Bundy

Il y a 2 points à éclaircir :

- la propriété de cette parcelle, dont vous devez avoir une indication claire (références cadastrales) sur l'acte authentique signé chez le notaire et le titre de propriété qui vous a été fourni plusieurs mois après la signature chez le notaire.

- la servitude qui grève cette parcelle, qui est détaillée sur l'acte notarié qui l'a instituée : fond servant - fond dominant - nature juridique et effets.

Pour vous prémunir des travaux de votre voisin faites constater l'état de votre terrain et ses abords par un huissier de justice. Si votre propriété est dégradée vous pourrez vous reposer sur ce constat pour engager des démarches auprès d'un tribunal civil et/ou votre assurance.

-----  
Par camarzo

Bonjour et merci pour votre réponse.

Cette parcelle est bien inscrite sur mon titre de propriété provenant des hypothèques, sur mon relevé de propriété, sur mon cadastre, aux impôts et sur mon acte notarié où elle est désignée comme cour commune sans faire mention de servitude.

Je suis en attente de réponse du service de la publicité foncière.

Le seul argument de mon voisin est que son notaire lui dit que ce terrain est

sa propriété et que je n'ai qu'un droit de passage dessus. J'aimerais prendre rendez-vous avec son notaire afin de l'entendre me l'expliquer de vive voix mais je doute que se soit possible...

En effet, d'après le voisinage, mon voisin ne semble comprendre que ce qui l'arrange.

-----  
Par camarzo

Bonsoir,

J'ai reçu la réponse de la publicité foncière suite à ma demande de renseignement sur le terrain source de conflit.

Sur les 21 pages, la parcelle apparaît à 13 reprises depuis 1956 sur ma propriété et celle de mon voisin et est à chaque fois désignée comme une cour commune. A aucun moment il n'est fait mention de servitude.

Peut-il exister une servitude sans qu'elle n'apparaisse sur cette réponse des hypothèques?

J'ai fait une demande de copie de l'acte notarié de mon voisin afin d'essayer de comprendre d'où viennent ses certitudes de propriétés.

Son projet de travaux tombe à l'eau après que le terrassier ai eu connaissance de la situation. Par vengeance il est venu me lancer un ultimatum pour retirer mon évacuation d'eau. Après lui avoir prouvé qu'elle passait sur la cour commune, cadastre et mètre en main, il me demande néanmoins de la réparer. En effet elle est cassé par endroit sans occasionner de fuite. Le comble c'est que c'est lui qui me l'a cassé il y a plusieurs années en déchargeant son bois... Quel mauvaise foi!!!

Pas facile de rester calme pour garder un dialogue et ne pas tomber dans la surenchère!

-----  
Par camarzo

Bonjour,

J'ai reçu la copie de l'acte notarié de mon voisin et ça ne correspond pas à ce que je me souvenais avoir lu sur le document qu'il m'avait présenté... En effet il n'est fait aucune mention de servitude.

Pour le terrain décrit sur mon acte comme une cour commune, il est écrit sur le sien : "tous les droits à la cour et au passage communs avec plusieurs".

J'interprète le "s" à "communs" comme un passage commun sur une cour commune.

Pensez-vous que mon interprétation est la bonne ou peut-il y en avoir une autre?

D'avance merci

Par Al Bundy

Bonjour,

Je ne suis pas expert dans le domaine mais il semble que la propriété de ce terrain n'est pas claire :

Cette parcelle est bien inscrite sur mon titre de propriété provenant des hypothèques  
Sur les 21 pages, la parcelle apparaît à 13 reprises depuis 1956 sur ma propriété et celle de mon voisin

D'abord il semble que le terrain vous appartient, ensuite il semble que vous et votre voisin en êtes propriétaires.

Cette question est importante à éclaircir car il y a la question de la cour commune :

- Soit c'est un espace à usage commun dont plusieurs propriétaires peuvent jouir.
- Soit il s'agit de la servitude prévue par les articles L. 471-1 et suivants et R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui correspond à une interdiction de bâtir (non aedificandi) ou de dépasser une certaine hauteur en construction (non altius tollendi), afin de préserver des espaces minimaux entre les constructions des deux fonds.

La première hypothèse pourrait expliquer pourquoi la mention de servitude n'apparaît nulle part. Pour devenir opposable aux tiers, la servitude doit être publiée au service de publicité foncière (art. R.471-4).