



## Surseoir à à statuer sur la délimitation...

-----  
Par lebeotien

Bonjour,

Un voisin ayant nouvellement acheté la propriété de mon ancien voisin me cherche querelle sur une partie de ma parcelle au motif qu'il n'existe pas de bornage entre nous.

Il a essayé d'occuper cette parcelle dès le départ.

J'ai donc lancé un bornage amiable (me donnant raison) se soldant par un échec.  
J'ai donc poursuivi en demandant un bornage judiciaire.

Dans le jugement du tribunal, pour nommer l'expert, il est écrit : la demande faite est de surseoir à statuer sur la délimitation.

Ayant demandé, lors de l'audience, ce que voulait dire ceci, j'ai eu comme réponse qu'une certaine zone pose souci et ne peut donc pas être délimité, aucun propriétaire ne peut en être reconnu détenteur.

Nous sommes, à ce jour, en attente du compte-rendu de l'expert.

Mais ces derniers jours, mon voisin a fait intervenir une entreprise qui a cailloutée toute la zone jusqu'à l'ultime limite rencontrée; mon mur.

Question:

Ce dépôt de gravillon à la limite de mon mur en empiétant sur ma propriété peut-il constituer une délimitation d'un point de vue juridique ? Ce qui serait donc en violation du jugement précédent, à savoir pas de délimitation possible pour le moment ?

Merci de votre éclairage.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Lebéotien,

Comment votre voisin peut-il se permettre d'intervenir dans une zone dont, pour l'instant il n'est pas propriétaire (ni vous non plus) en l'attente du rapport de l'expert ET de la décision du Tribunal ?  
Avez-vous pris des photos pendant l'opération ? Genre avant-après ...

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Des photos ne serviront à rien sans un constat d'huissier.

Quand la propriété sera déterminée, vous pourrez exiger la remise en état et des dommages et intérêts... sauf si cette zone n'est finalement pas à vous.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Yapasdequoi,

J'ai bien pensé au constat d'huissier. Cependant, il constatera quoi ? Qu'il y a des gravillons. Que peut-il constater d'autre ? Un huissier n'est pas un expert en gravillons pour déterminer s'ils viennent d'être posés ou pas et par qui.  
En plus, juridiquement, je ne vois pas ce qu'une pose de gravillons pourrait apporter à celui qui réclame une propriété

d'un terrain qui ne lui appartiendrait pas. Sauf peut-être au bout de 10, 20 ou 30 ans ?

-----  
Par lebeotien

Merci de vos réponses rapides.

Oui, et là je suis d'accord avec vous tous.

Le plus drôle, outre la réponse de Ageorges : a quoi cela va-t-il lui servir sinon dans 30 ans !!! (Si je ne réagis pendant cette période), est que lors du passage de l'expert géomètre, celui-ci a pris des photos, comme écrit dans la demande expresse du jugement !!!

Aussi le passage de l'huissier est une bonne solution pour après passage du géomètre, non ?

Mais cela ne répond pas à la question de fond, en fait que veut dire précisément à surseoir à statuer sur la délimitation ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Pour l'instant la propriété est contestée mais il y a possession, la possession est présumée légitime et ce qui est fait est fait. Pour empêcher toute modification de l'état de la portion de terrain litigieuse il aurait fallu demander en référé une mesure conservatoire ce qui n'a pas été fait. Mais une action du véritable propriétaire en vue de la remise en l'état initial sera possible sur le fondement de l'article 555 du code civil si le tribunal tranche au détriment du possesseur.

Cela dit, le fait d'avoir recouvert le terrain de gravillons n'est qu'un acte de possession. Il n'a aucun effet juridique sur le droit de propriété et donc sur la délimitation du terrain sur laquelle il y a un sursis à statuer.

-----  
Par Nihilscio

en fait que veut dire précisément à surseoir à statuer sur la délimitation ?

Cela veut dire que le tribunal n'a pas les éléments lui permettant de trancher et qu'il attend l'avis de l'expert qu'il a désigné pour se prononcer.

-----  
Par lebeotien

Bonjour Nihilscio,

Merci de l'éclairage, mais comme je suis toujours béotien, j'ai du mal à décrypter vos termes (je ne suis pas juriste).

Mais si vous partez sur la notion de "possession", il suffit que je plante des arbres dessus et la possession me revient.

Ce que je veux dire est pour quelles raisons il y aurait un possesseur et pas l'autre ?

Si on va par là, avant que ce nouvel arrivant arrive, j'ai toujours posséder cette partie, pris soin de celle-ci, embellie celle-ci...

Pourquoi mon voisin aurait plus de "droits" de possession que moi ?

merci

-----  
Par yapasdequoi

Vous faites erreur.

Vous confondez "possession" et "propriété".

Tant que le juge n'a pas déterminé qui est propriétaire, l'un comme l'autre peut y mettre des graviers, des arbres, sa pelleuse ou n'importe quoi (= possession) ça ne changera RIEN au droit de propriété.

-----

Par lebeotien

D'accord, je comprends.

Dès lors, c'est bien ce que j'écrivais plus haut, je peux demain faire passer une entreprise pour supprimer le gravillon ou simplement planter des arbres.

Je répète, la possession, a toujours été de mon fait depuis des années, car j'en suis propriétaire. Seule une délimitation précise (à 5 cms près) n'a jamais été effectuée.

Si je vous suis, demain j'entre chez un autre voisin, je construis ma maison et voilà le tour est joué !!!

-----  
Par lebeotien

En relisant vos messages, à tête reposée, vous essayez de me dire que la "possession" me permet d'enlever le gravillon du voisin sur mon terrain, simplement, puisqu'il n'est pas propriétaire de ce terrain... Au titre de la possession !!!

Existe-t-il une référence ou un texte de loi sur la possession ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

demain j'entre chez un autre voisin, je construis ma maison et voilà le tour est joué !!!  
Voyons ... Restons sérieux !  
Ni cette maison ni le gravillon ne changent la propriété du sol quand elle sera validée !

Article 552 Version en vigueur depuis le 06 février 1804  
Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804  
La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.  
(...)

-----  
Par lebeotien

Nihilscio

Je reprends votre réponse:

Pour l'instant la propriété est contestée mais il y a possession, la possession est présumée légitime et ce qui est fait est fait. Pour empêcher toute modification de l'état de la portion de terrain litigieuse il aurait fallu demander en référé une mesure conservatoire ce qui n'a pas été fait. Mais une action du véritable propriétaire en vue de la remise en l'état initial sera possible sur le fondement de l'article 555 du code civil si le tribunal tranche au détriment du possesseur.

Ok, pour la mesure conservatoire, encore faut-il savoir qu'à l'arrivée d'un nouveau propriétaire celui-ci va vous contester votre parcelle (avec la limite bien visible) !  
Mais, à contrario, le voisin n'a pas fait, lui non plus de mesure conservatoire !!!

Vous me citez l'article 555, c'est bien, mais celui-ci ne sera effectif, dès lors que le tribunal aura tranché (et en ma faveur).

Je rappelle que dans cette affaire, qui dure depuis un bout de temps, qu'un statu quo avait été respecté depuis longtemps par la partie adverse et que c'est seulement maintenant qu'elle bouge son petit doigt.

Mais, si j'ai bien compris la possession, je peux moi aussi "posséder" ce terrain, il suffit que j'y installe ce que je veux dessus. Mais le voisin pourrait-il alors porter plainte pour une raison X ou Y ? (par exemple: violation de propriété ?...)

Et à contrario, puis-je porter plainte ?

-----  
Par lebeotien

Oui yapasdequoi,

Je grossissais le trait, mais pour moi, non juriste, je soulignais seulement que cela émanait de la même volonté que ce soit pour 1 cm<sup>2</sup> ou 1000 kms<sup>2</sup>.

-----  
Par yapasdequoi

Peu importe la surface en litige. Tant que le juge n'a pas déterminé le légitime propriétaire, ni l'un ni l'autre ne peut porter plainte, elle ira à l'échec.

Par contre après le jugement (comme déjà dit par 2 intervenants) celui qui se trouvera lésé pourra exiger la remise en état et des dommages et intérêts.

-----  
Par AGeorges

Re,  
Puis-je porter plainte ?

Sur quel motif, puisque votre droit de "propriété" sur le bout de terrain n'a pas (encore) été établi ?

Tout ce que votre voisin peut faire ne changera rien et n'établira rien. Il dépensera de l'argent pour rien, et il n'est pas utile que vous en fassiez autant.

Attendez le rapport de l'expert et le jugement du Tribunal, et si votre droit de propriété est établi, alors faites ce qu'a dit Nihilscio. Et le voisin devra encore dépenser de l'argent pour défaire ce qu'il a fait.

-----  
Par lebeotien

Merci encore.

Désolé, si je me fais un peu l'avocat (tiens je suis juriste) du diable, mais c'est pour être certain que je vous ai bien compris.

Pour pouvoir demander la remise en état, peut-être est-il nécessaire qu'un huissier passe, au moins pour "figer" la scène à une date donnée (sachant que si le tribunal tranche cela risque d'être dans un an minimum... et d'ici là...)?

Quant à la question: puis-je posséder à mon tour ? je vois que cela n'attire pas les foules.

Si l'acte de possession vient de la volonté propre de l'individu, alors je pense que je suis en capacité d'avoir cette volonté ! Non ?

-----  
Par yapasdequoi

Allez-y ... à vos risques et périls, donc.

Payer l'enlèvement du gravier ne coutera pas trop cher à votre voisin, par contre détruire une maison que vous auriez construite risque de vous coûter bien plus cher...

Comme dirait l'autre : "c'est vous qui voyez !"

-----  
Par lebeotien

Merci yapasdequoi.

"allez-y à vos risques et périls"...

Vous entendez quoi par là. je croyais avoir compris l'histoire de la possession et là je ne suis plus certain.

Au mieux j'enlève le gravier....

Quel risques, je ne comprends plus, la possession permet à tout un chacun de faire ce qu'il veut... (dans le cadre de ma problématique).

Sinon concernant la possession, les seuls articles législatifs en parlant sont les article 2255 et suivants du code civil. Mais là j'ai un problème, cette définition de possession entre dans un cadre plus large qu'est la prescription acquisitive. Et là si c'est cela que vise le voisin, je ne comprends pas (30 ans à attendre).

-----  
Par yapasdequoi

Le mieux serait quand même d'attendre le jugement. Même si c'est long... Vous n'allez quand même pas passer vos week ends à enlever du gravier qu'il remettra le lundi ?

-----  
Par lebeotien

Un petit peu d'exercice ne nuit à personne !!!!

Merci à tous pour votre aide (et votre patience)

-----  
Par Nihilscio

Possession signifie usage ou occupation, rien de plus. Une possession peut être licite, par exemple au titre d'un contrat de location, ou illicite. En soi, elle ne donne pas de droit. Vous n'avez pas le droit de vous installer dans un champ qui ne vous appartient pas et d'y planter des arbres au motif que la possession est protégée par la loi, pas plus qu'un voleur ne peut légitimer son vol au motif que, selon la loi, possession vaut titre. Tout simplement, vous n'avez pas le droit de vous faire justice vous-même. Vous devez saisir une juridiction qui répondra en fonction des circonstances. S'il y a évidence, elle vous donnera raison et ordonnera sans délai au possesseur de vous restituer votre bien. S'il n'y a pas d'évidence, le juge prendra le temps d'examiner l'affaire en détail pour déterminer qui a raison et qui a tort. Si vous vouliez reprendre votre terrain par la force, le voisin aurait le droit d'en appeler à la justice pour faire cesser le trouble que vous lui causeriez et le juge lui donnerait raison. En agissant ainsi il ne reconnaîtrait pas au voisin un droit qu'il n'a pas encore examiné, il ferait seulement cesser un trouble. C'est en ce sens que la possession est présumée légitime. Le juge n'ordonne de mettre fin à une situation établie que s'il s'est prononcé sur le caractère illicite de celle-ci. En attendant, il protège provisoirement la possession.

Dans votre cas, il n'y a pas d'évidence. A première vue, c'est même plutôt le voisin qui serait dans son bon droit. Car quand on voit un mur qui ressemble à un mur de clôture, il est naturel de penser que la propriété de l'un ne s'étend pas au-delà du mur. Votre situation est peu banale.

Votre voisin occupe une portion de terrain que vous revendiquez. Comme vous ne pouvez vous faire justice vous-même, vous devez en appeler à la justice qui se prononcera après vous avoir entendu et avoir entendu le voisin avec qui vous êtes en litige et si nécessaire après avoir pris l'avis d'un expert.

avant que ce nouvel arrivant arrive, j'ai toujours posséder cette partie, pris soin de celle-ci, embellie celle-ci...

Il faudrait expliquer en quelles circonstances le terrain que vous occupiez est passé sous la possession du voisin. Tant qu'on a pas compris comment la situation actuelle s'est établie, on la maintient le temps d'y voir clair.

je peux demain faire passer une entreprise pour supprimer le gravillon ou simplement planter des arbres.

Non parce que ce faisant vous créeriez un trouble. Il est possible qu'à l'origine il y ait eu voie de fait de la part du voisin mais cela ne vous autorise pas à reprendre possession de votre bien par une autre voie de fait. Ce serait la loi du talion et la loi en vigueur n'est pas celle du talion.

concernant la possession, les seuls articles législatifs en parlant sont les article 2255 et suivants du code civil.

Il y a encore quelques années existait une procédure dite possessoire mais elle était tombée en désuétude et a été remplacée par le référé possessoire, qui ne fait pas l'objet d'une procédure spécifique, qui est une procédure en référé visant à faire cesser un trouble, qui est illicite sur le fondement de l'article 1240, tant que le caractère illicite de la possession n'est pas établi.

-----  
Par lebeotien

Merci Nihilscio de cette longue réponse.

Elle me permet de mieux comprendre le sujet.

Pour mieux comprendre, il y avait une clôture à l'arrivée du nouvel arrivant. Celui-ci s'est empressé de la détruire. J'ai bien évidemment déposé plainte, mais le procureur n'a pas voulu poursuivre. Pour quels motifs : Pas de casse financière importante et pas de "casse physique" entre nous... (sic).

Puis, dans la foulée, est arrivé le bornage et sa suite...  
(la plainte étant annexée à la demande de bornage judiciaire).

Lorsque je dis mur, pour vous représenter, vous disposez d'un grand jardin avec au milieu un mur d'une ancienne bâtisse (laissé là pour faire joli). Donc la partie litigieuse s'est considérablement agrandie puisque le voisin en prend possession, d'où mes remarques précédentes liminaires.

Donc la notion de possession je ne comprends pas trop.

Je n'ai pas ré-installé de clôture pour 2 raisons :  
- Sur les conseils d'un avocat que j'avais pris  
- En attente du bornage judiciaire qui me dira où planter celle-ci de manière définitive.

Je comprends bien la loi du talion et je ne suis pas pour, mais si je comprends bien un délinquant peut ré-enchérir ad vitam eternam sans entraves, tandis que si je bouge, le peloton d'exécution sera pour moi...

Double peine, je dois subir et en plus je dois applaudir et dire merci...

-----  
Par Nihilscio

Je comprends un peu mieux mais il y a tout de même de quoi s'interroger.

La voie pénale était très hasardeuse et il ne faut pas s'étonner du classement sans suite de votre plainte. Dans de tels cas, il est préférable de privilégier la voie civile. Le parquet a d'autres chats à fouetter.

Le bornage était une chose à faire mais le plus urgent était de vous opposer à ce que votre voisin investisse le terrain que vous occupez. Que l'avocat vous ait conseillé de ne pas reposer de vous-même une clôture peut se comprendre (quoique ?) mais il aurait dû, à mon sens et avec les éléments que vous donnez, introduire une instance en référé pour contraindre le voisin à remettre en place une clôture en attendant un jugement sur le fond quant aux limites des deux propriétés.  
C'est peut-être encore faisable.

Sinon, l'affaire finira bien par se résoudre. Un premier géomètre étant déjà intervenu et conclu en votre faveur, il y a de bonnes chances que le nouvel expert désigné par le tribunal conclue dans le même sens. Vous pourrez alors demander des dommages et intérêts pour tous les tracas et les frais que cette affaire vous aura occasionnés.

Ce voisin est-il à la fois très bête et très méchant ou a-t-il, malgré une certaine mauvaise foi, des raisons plausibles de se prétendre propriétaire du terrain qu'il a investi ? A voir.

-----  
Par lebeotien

Bonjour,

Je dirais (mais je suis de parti pris, très bête et très méchant et très moche...)

Si je m'en réfère aux dires du géomètre (car je n'ai pas eu accès aux actes présentés par l'autre partie lors du bornage amiable), le nouveau voisin s'est fait "arnaquer" lors de la vente (je comprends à demi-mots que on lui a vendu une partie de ma propriété - en se basant sur le fait qu'il n'existait pas de bornage, juste une très ancienne clôture - ) et en plus il a signé son acte d'achat notarié en notifiant que si il existait des erreurs il ne pourrait pas se retourner contre le vendeur !!!

D'où certainement sa frustration.

Sinon, merci de me remonter le moral et me dire que l'avocat que j'avais pris n'a pas été très malin sur ce coup...

Oui, comme vous l'écrivez, on pourrait penser à effectuer un référé. mais je me dis à quoi bon, sachant que la date de délivrance du rapport d'expertise arrive bientôt et comme il y a une trêve aoûtienne au niveau des tribunaux, cela repousse au moins en septembre ma demande et d'ici là j'aurais eu ce fameux rapport entre les mains...

Que ceci ne vous empêche pas de passer de bons congés pour cet été.

Merci

-----  
Par Nihilscio

Si vous voulez savoir exactement ce qu'il y a dans l'acte de vente de la propriété voisine, il vous suffit de le commander au service de la publicité foncière : tous les actes publiés sont, comme le mot l'indique, publics et donc accessibles à tous. Le coût est modique.

La clause de non-garantie des erreurs dans un acte de vente immobilière est classique. Il n'y a pas eu de bornage, donc le vendeur ne peut pas garantir que le plan fourni, qui est extrait du cadastre, est exact. L'acheteur n'est pas obligé de l'accepter. S'il accepte la clause, il accepte les aléas. Dans la grande majorité des cas le risque est minime parce que le cadastre est tenu sérieusement et qu'il est généralement exact avec seulement une certaine imprécision tenant à l'épaisseur du trait.

Mais il ne faut pas confondre erreur avec tromperie. Il y a toujours possibilité de recours s'il y a eu déclarations sciemment mensongères.

De toute façon, qu'elle résulte d'une simple erreur ou d'une tromperie avérée, la vente de la chose d'autrui est toujours nulle. C'est tout de même rassurant.

-----  
Par lebeotien

Concernant l'acte de vente, je me suis renseigné auprès du service concerné.

Outre le fait que cela ne coût qu'une vingtaine d'euros, la mise à jour n'est pas immédiate.

D'après les services il faut environ un an et je pourrais demander cet acte, qui sinon n'est pas encore disponible.

Mais d'après le géomètre ce n'était pas une clause de non-garantie mais une autre clause spécifique - un paragraphe supplémentaire - à la limite de mon terrain et plus, et l'accord de ne pas se retourner contre le vendeur s'appliquait spécifiquement à cette zone. Ce qui exclut, de facto une erreur, mais ce n'est pas moi l'acheteur...

Lorsque vous écrivez que la vente est toujours nulle, cela signifie-t-il que je devrais aussi tenter une action en justice pour déclarer la nullité de cette vente, ou alors le bornage judiciaire - si il est rendu en ma faveur - remettra les pendules à l'heure automatiquement ?

Encore merci

-----  
Par Nihilscio

Lorsque j'écris que la vente par l'ancien voisin est nulle, cela signifie qu'elle est sans effet pour vous d'une part et que l'acheteur a un recours contre son vendeur d'autre part. Les litiges entre le vendeur et l'acheteur ne vous intéressent pas. Seul vous importe votre droit de propriété qui ne peut être affecté par un acte auquel vous n'êtes partie. Vous n'avez pas à tenter une action en nullité de l'achat fait par le voisin, vous n'avez qu'à faire valoir votre droit de propriété s'il vous attaque, ce que vous avez fait en demandant un bornage. Il n'y a rien d'autre à faire.

Le bornage judiciaire - s'il est rendu en votre faveur - remettra les pendules à l'heure automatiquement.

Si, malgré le bornage, le voisin refusait de vous restituer ce qui vous appartient, il vous faudrait recourir à un référé possessoire. Espérons que le voisin ne soit stupide au point de ne pas s'exécuter spontanément.

-----  
Par lebeotien

En plus d'être bête, méchant et moche, celui-ci pourrait être stupide ??? Hmmm, peu probable quoique, quoique...

Merci pour toute votre aide.