



Inscription sur un acte de vente "étranger"

Par **alain sarte**, le **16/02/2009** à **10:50**

Bonjour

Dans le cadre de la vente de la propriété de mon voisin, est-il légal de me nommer et donc d'être inscrit dans leur acte de cession sans m'en informer ni m'en demander l'autorisation et ce à propos d'une modification de découpes de parcelles effectuée entre mon voisin et moi? En d'autres termes, suis je contraint d'accepter que mon nom soit inscrit sur un acte de vente auquel je suis étranger.

Merci pour vos informations

Cordialement
Alain

Par **citoyenalpha**, le **16/02/2009** à **12:52**

Bonjour

l'acte de vente d'un bien où règne une obligation vis à vis d'un tiers doit en comporter la motion.

Quel est votre préjudice?

Dans l'attente de vous lire.

Par **alain sarte**, le **16/02/2009** à **13:59**

Je vous remercie pour votre réponse rapide

Je vous expose le problème

Nous avons acquis mon voisin et moi même chacun une maison dans une copropriété en 1995 date de sa création et construction des maisons. Pour des raisons de commodité mon voisin m'a laissé empiéter sur son terrain afin que je fasse les diverses constructions nécessaires en vue de stabiliser le terrain et ainsi pouvoir bénéficier de cette superficie supplémentaire. La copropriété devait légaliser ces différentes modifications (d'autres propriétaires de la copro se sont "arrangés" eux aussi). A ce jour, chaque terrain tel que modifié est bien agencé et le cadastre a "officialisé" ces modifications. Mon voisin vient de vendre sa demeure et le nouveau propriétaire m'informe qu'il s'est engagé à ne pas poursuivre la procédure engagée par l'ancien propriétaire à mon encontre. Dans quelle mesure je puis accepter une telle contre vérité concernant une procédure qui n'a jamais eu lieu. De même comment le notaire peut il enregistrer des propos mensongers à mon égard sans s'être renseigné. Il me semble que l'ancien propriétaire a du user de ce stratagème pour pouvoir justifier de cette superficie perdue par rapport à son acte d'acquisition premier. De toutes façons stratagème ou pas, je ne peux pas accepter que sur un document officiel je puisse apparaître comme une personne ayant bénéficié de ce surplus de terrain uniquement grâce à la bienséance de ces nouveaux propriétaires

Cordialement

Alain

Par **citoyenalpha**, le **16/02/2009** à **14:55**

Bonjour

le droit d'usufruit n'entraîne pas droit de propriété.

Le droit de propriété s'acquiert par contrat (à titre onéreux ou à titre gratuit), par la voie successorale ou par la prescription acquisitive.

Or il apparaît que vous ne disposez d'aucun de ses éléments.

En France, le cadastre n'a de valeur que fiscale, puisqu'il sert de base au calcul de l'impôt foncier. Il ne possède pas de valeur juridique (sauf en Alsace-Moselle, voir ci-dessus), la propriété au sens du droit étant fixée par des plans d'arpentage et les bornages établis par les géomètres-experts.

En conséquence vous ne disposez faute d'autres documents que d'un droit d'usufruit. Ce droit d'usufruit faute de contrat s'éteint à la mort de l'usufruitier. Le propriétaire du terrain est considéré comme nu-propriétaire.

Attention aucune modification ne peut être apportée à l'usufruit seule la jouissance ou alors l'accord du propriétaire peut déroger à cette règle.

La vente du terrain n'entraîne pas la fin de l'usufruit. En conséquence le nouveau propriétaire

ne peut dissoudre le droit d'usufruit accordé par l'ancien propriétaire.

L'usufruit prendra fin faute de clause contraire à la mort de l'usufruitier.

En cas de vente par l'usufruitier, l'acquéreur pourra jouir du bien jusqu'à la mort de l'usufruitier originel.

D'où votre nom je pense reporter au contrat de vente.

Restant à votre disposition

Par **alain sarte**, le **16/02/2009** à **19:54**

Je vous remercie infiniment pour la rapidité et la précision de votre information

Cordialement

Alain

Par **gloran**, le **16/02/2009** à **21:06**

Bonjour,

Je ne comprends pas l'origine de l'usufruit dont parle Citoyenalpha. Ce point mériterait éclaircissement.

Il y a empiètement d'une propriété, la vôtre, sur celle de votre voisin (l'ancien ou le nouveau). Le cadastre n'a effectivement aucune valeur à ce niveau. Seuls comptent les titres de propriétés (vos actes d'achats de vos maisons respectifs) ainsi que, éventuellement, tout acte authentique de vente d'une parcelle de terrain d'un voisin à l'autre, acte dûment publié au registre des hypothèques (décret 55-22).

En l'absence d'un acte authentique régularisant la situation, votre nouveau voisin (et l'ancien aussi d'ailleurs) est fondé à réclamer la destruction des immeubles empiétant sur sa propriété.

Il y a justement en ce moment un article du site jurisprudentes sur le sujet :

http://www.jurisprudentes.org/bdd/faqs_article.php?id_article=9424

Selon cette jurisprudence, votre voisin pourra demander la démolition de tout mur / bâtiment / terrasse etc empiétant sur sa propriété, conformément à l'article 545 du code civil :

[fluo]"Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité."[/fluo]

Je rappelle aussi que le droit de propriété est imprescriptible.

Vous avez tout intérêt à prendre langue avec votre voisin à l'amiable pour régulariser une situation qui semble, en l'absence d'accord, en votre défaveur.

Cordialement

PS : vous n'avez pas décrit dans quelle mesure l'acte notarié de votre nouveau voisin mentionnait votre nom - il me semble d'ailleurs assez bizarre que vous ayez connaissance du contenu de l'acte authentique concernant la vente d'une propriété dont vous n'êtes pas partie à l'acte. Précisez ce qui est indiqué : servitude ? etc ?

Par **alain sarte**, le **16/02/2009** à **23:09**

C'est le nouveau propriétaire qui m'a informé de ce texte spécifiant que lui même (nouveau propriétaire) s'engageait à ne pas poursuivre la procédure déjà engagée à mon encounter par l'ancien propriétaire.Or nous avons toujours été en bon terme avec ce dernier et aucune assignation n'a jamais été envisagée.Cette "invention " n'a elle eu pour but que de "justifier" la différence de terrain manquant?

Toujours est il que je suis cité concernant une supposée assignation non suivie par les nouveaux propriétaires. Indépendamment de cette affirmation fantaisiste, je trouvais étrange que le notaire "officialise" n'importe quel propos émanant de son client et concernant une personne non présente et étrangère à cette vente(moi)

Cordialement

Par **gloran**, le **17/02/2009** à **01:25**

Le notaire a l'obligation de vérifier les déclarations du vendeur. Dans le cas contraire, il engage sa responsabilité, étant le garant de l'efficacité juridique des actes de la rédaction desquels il est chargé.

http://gate-notaires.fr/gatenotaires_article.php?id=361

Par ailleurs, une telle clause n'a rien à faire dans un acte de vente d'une propriété et sera considéré tout au plus comme une clause de style par un juge.

Ceci étant, la clause étant tournée à votre profit, à votre place je laisserai filer. A charge à l'acquéreur de se retourner contre le vendeur s'il s'estime abusé sur la réalité du bien.

MAIS : n'oubliez pas, si vous empiétez sur le terrain de votre voisin, ce dernier sera fondé à vous en demander réparation. Faites les travaux correctifs qui s'imposent si cela est possible.

Cordialement

Par **citoyenalpha**, le **17/02/2009** à **06:45**

Bonjour

le droit d'usufruit peut s'obtenir par la volonté de l'homme.

[citation]s'engageait à ne pas poursuivre la procédure déjà engagée à mon encontre par l'ancien propriétaire[/citation]

Donc une procédure était engagée par l'ancien propriétaire et le nouveau refuse.

D'où j'ai supposé que l'apparition de votre nom sur le contrat de vente était la volonté de l'ancien propriétaire d'exprimer un droit qu'il avait accordé. Il n'appartient pas alors au nouveau propriétaire le droit de mettre un terme à l'usufruit.

Il convient de voir avec l'ancien propriétaire les dispositions qu'il a inclus dans l'acte de vente.

Attention les tribunaux sont attachés à la preuve par contrat de cession de la propriété ou de l'usufruit.

A défaut vous n'êtes pas fondé à réclamer un terrain dont vous n'êtes ni le propriétaire ni l'usufruitier.

Restant à votre disposition.

Par alain sarte, le 17/02/2009 à 19:04

Ce qui est quand même bizarre c'est que mon voisin m'a laissé faire mes ouvrages débordant très largement sur son terrain (170M2) et en me donnant parfois même un coup de main .Ce terrain étant en effet à l'époque (1994) inutilisable sinon en construisant divers murs de soutènement afin de le rendre exploitable. Il est un fait qu'à ce jour "son" terrain a de l'allure.(piscine, carrelage etc..) Regrette il sa bienséance à mon égard après coup? Toujours est il que cette inscription concernant une procédure engagée à mon encontre et non reprise par le nouveau propriétaire est infondée et mensongère et indépendamment de cette contre vérité et du fait d'être cité, cela peut il m'être bénéfique comme le spécifiait gloran?

D'autre part, dans la mesure où je pourrai démontrer que ces travaux ont été effectués depuis plus de dix ans souvent aidé par ce voisin, de toutes façons résident sans interruption, comment ce dernier pourrait invoquer un "vol " de son terrain?

Merci encore pour votre aide

Cordialement

Alain

Par gloran, le 17/02/2009 à 23:34

Bonjour Alain,

Si vous avez bien lu l'article dans Jurisprudentes, le cas est similaire : vous voulez "négocier" l'erreur du notaire qui vous cite devant un juge au cas où l'on vous attaquerait en justice pour empiètement.

Dans l'article, l'avis de la cour de cassation est clair, net, précis, l'article 545 du code civil ne

souffre pas ce type de dérogation.

Donc, si votre voisin vous attaque en justice, il gagnera à coup sûr, indépendamment de cette histoire avec le notaire qui pourrait, elle, faire l'objet d'une autre poursuite (quoique là c'est bizarre). La réaction du juge se fera d'autant moins attendre qu'il s'agit ici de 170 - cent soixante dix ! - mètres carrés : on ne parle pas de 2 cm de débordement sur une clôture.

Très sincèrement, si j'avais un voisin qui me mange 170 m², il y a longtemps qu'il aurait entre les mains une décision de justice pour démonter. La réalité est parfois pire que la fiction dit-on :)

A votre place, je prends tout de suite langue avec le voisin et je vois avec lui comment régulariser (donc : DEMONTER) avec le moindre coût pour les parties, en évitant un procès coûteux dont l'issue ne fait pas l'ombre d'un doute. Sinon, vous prenez le risque que le voisin fasse le nécessaire lui-même [il est chez lui] pour détruire les ouvrages qui empiètent, au risque de causer des dommages chez vous sans que vous puissiez engager sa responsabilité - et pour cause.

Par **alain sarte**, le **18/02/2009** à **08:51**

Oui mais il serait aisé de démontrer que ce voisin nous a autorisé et même aidé à effectuer ces constructions. Des entreprises mêmes sont venues avec matériaux lourds et dont la tâche a été simplifiée grâce aux différentes aides apportées par ce même voisin. Comment 15 ans après, il pourrait justifier son "réveil" s'apercevant tout d'un coup que ce terrain était peut être exploitable. Laisser son voisin rendre ce terrain viable et agrémenté pour ensuite vouloir bénéficier de ce bénéfice non mérité, comment un juge pourrait ne pas en tenir compte? De toutes façons, il n'y a pas de procédure actuellement mais vu la déclaration faite par le notaire, je commence à me soucier de cette situation

Cordialement

Alain

Par **citoyenalpha**, le **18/02/2009** à **11:36**

Bonjour

vous confondez droit à la propriété strictement établi par la loi et droit à indemnisation.

[s]Les articles 544 et 545 du code civil dispose que :[/s]

[citation]La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.[/citation]

[citation]Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité

publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.[/citation]

[s]Les articles 711 et 712 du code civil dispose que :[/s]

[citation]La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.

...

La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription.

[/citation]

[s]L'article 555 du code civil dispose que :[/s]

[citation]Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.[/citation]

[s]L'article 931 du code civil dispose en outre que:[/s]

[citation]Tous actes portant donation entre vifs seront passés devant notaires dans la forme ordinaire des contrats ; et il en restera minute, sous peine de nullité.[/citation]

[s]L'article 2227 du code civil dispose que :[/s]

[citation]Le droit de propriété est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu

ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.[/citation]

En conséquence il convient de prendre contact avec l'ancien propriétaire pour connaître les obligations ou novation qu'il a tenu à intégrer dans le contrat de vente. A défaut votre demande ne peut qu'être fondée sur l'article 555 du code civil faute d'obligations ou de prescription opposable au propriétaire du terrain.

Par **alain sarte**, le **18/02/2009** à **17:59**

En effet vu la teneur des articles que vous avez eu la gentillesse de me fournir, je vais tenter de légaliser cette modification de parcelle avec le nouveau propriétaire, ce dernier ne semblant pas rejeter totalement cette éventualité.
D'autre part je viens de m'apercevoir que l'article 2227 a été remplacé par le 2224 qui ramène le délai de 30 à 5 ans. Vu que les constructions ont environ 15 ans on peut supposer qu'il y aurait prescription

Merci encore pour toute votre aide précieuse
Cordialement
Alain

Par **citoyenalpha**, le **19/02/2009** à **10:26**

Bonjour

faux l'article 2224 ne s'applique pas au droit de propriété qui dépend de l'article 2227.

Comprenait bien qu'il est aisé au propriétaire du terrain de prouver son droit de propriété.

Consulter un avocat au vu des sommes engagées est conseillé dans votre cas. Et n'oubliez pas de contacter l'ancien propriétaire.

Restant à votre disposition.

Par **alain sarte**, le **19/02/2009** à **13:41**

Je ne comprends pas pour quelle raison vous me conseillez de contacter l'ancien propriétaire. Ce dernier n'a plus aucun droit ni possibilité envers cette propriété. Seul le nouveau propriétaire, avec qui j'envisage de légaliser tout ceci, a un pouvoir .
Suis je dans l'erreur?

Par **citoyenalpha**, le **19/02/2009** à **14:01**

Bonjour

si l'ancien propriétaire a prévu dans le contrat de vente une clause vous concernant il serait intéressant de connaître cette dernière afin de pouvoir l'opposer au nouveau propriétaire.

Si votre nom apparaît sur le contrat de vente c'est bien pour une raison. L'ancien propriétaire sera plus disposé à répondre à vos interrogations que le nouveau qui semble-t-il est près à saisir la justice.

Restant à votre disposition.