# Le contexte de nos Expertises :
# L'insécurité juridique du droit de propriété

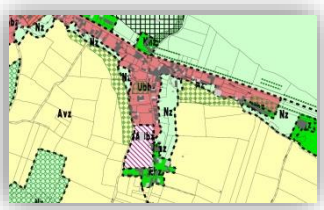
**William BRANLY**
Géomètre-Expert
Expert près la Cour d'Appel d'Angers
Président de section pour la Cour d'Appel d'Angers de la Compagnie
Nationale des Géomètres-experts Experts de Justice
Membre de la CEJCA

**Résumé**

L'insécurité juridique est à l'origine de beaucoup de conflits qui pourraient être évités par une meilleure information des propriétaires, connaissance de l'étendue du droit de propriété et, par une véritable sanction de la violation des règles de droit en matière immobilière.
Il règne une certaine injustice à rendre le permis de construire inattaquable pour le commun des mortels, hors des secteurs sauvegardés.
Les servitudes sont méprisées à défaut d'être maîtrisées ; or, elles sont la source de bon nombre de litiges.
La transmission d'un bien immobilier devrait être regardée non pas comme le simple transfert d'un polygone de terre supportant d'éventuelles infrastructures, constructions ou végétaux, mais comme la transmission d'une propriété comportant des droits et des devoirs.

*Legal insecurity is at the origin of many conflicts that could be better avoided by information of the owners, knowledge of the extent of the right of ownership and, by a genuine sanction of the violation of the rules of law in property matters.*
*There is some unfairness in making building permits unassailable for the average person, outside of protected areas.*
*Servitudes are despised for lack of control, yet they are the source of many disputes.*
*The transfer of immovable property should not be regarded as the mere transfer of a polygon of land supporting any infrastructure, buildings or plants, but as the transfer of property involving rights and duties.*

## L'évolution de l'article L.480-13 du Code de l'Urbanisme



### Introduction

Une jurisprudence récente constante dans l'application de l'article L.480-13 du Code de l'Urbanisme rend la démolition d'un bâtiment illégalement construit de plus en plus improbable, même en cas d'annulation du permis de construire.

Le corollaire de cette situation est la suprématie de l'action pour troubles anormaux de voisinage et les actions portant sur des *servitudes** privées qui deviennent les seules armes pour celui qui se sent lésé au regard du sentiment d'impunité.

**Une servitude est une charge imposée à un fonds appelé « fonds servant » au profit d'un fonds appelé « fonds dominant ».*

Ainsi, en matière de construction, les zones à construire sont de plus en plus drastiques dans les nouveaux PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) voire PLUI (Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunal), les parcelles sont de plus en plus exiguës. On constate une accélération des mutations, un accès au plus grand nombre à l'aide juridictionnelle. De plus, le législateur refuse de remettre en cause une construction ne respectant pas les règles d'urbanisme. Il devient difficile de faire reconnaître les troubles anormaux de voisinage aboutissant généralement à une indemnité loin de compenser la perte en valeur vénale ou la gêne occasionnée. Aussi, le citoyen lésé redécouvre alors la puissance des servitudes de droit privé dont la réparation se fait en nature.

La réforme de l'article L.480-13 du Code de l'Urbanisme et ses conséquences

Le droit d'urbanisme a pour objectif de gérer l'espace urbain dans un souci de rationalisation et de bien-être.

L'idée est d'offrir à chacun un logement dans un cadre de vie respectable comme le suggère l'article L.102-1 du Code de l'Urbanisme. Le droit de l'urbanisme est rattaché au droit public. Aujourd'hui, lorsque la construction est illégale, on se rend compte que les sanctions sont bien rares.

Aussi, avant les dernières réformes, le juge judiciaire permettait à un particulier de faire respecter les règles d'urbanisme dans son propre intérêt et ce depuis un revirement de jurisprudence, arrêt célèbre de la Cour de Cassation de la première chambre du 9 juin 1959, SCI Terrasse Royale, Bull n° 291.

Ainsi, tout voisin d'une nouvelle construction qui lui semblait illégale pouvait intenter une action.

Le non-respect d'une règle d'urbanisme permettait de faire démolir la construction, dès lors que les conditions de l'article 1382 du Code Civil (devenu 1240) étaient réunies.

Pour contrecarrer cette possibilité, deux lois successives ont essayé d'intenter à cette action à travers l'article L.480-13 du Code de l'Urbanisme datant de 1976, portant sur la sanction du permis de construire.

L'ancien article 1382 du Code Civil (devenu 1240) exigeait de prouver une faute et d'apporter le préjudice personnel et direct. La faute ne pouvait venir que d'une servitude d'urbanisme.

Il est à rappeler que la servitude d'urbanisme n'a strictement rien à voir avec la servitude au sens de l'article 637 du Code Civil. On parle ici de règles d'urbanisme qui ont trait au fond, par opposition aux règles de forme ou procédurale. Ainsi, on peut évoquer, par exemple, un prospect non respecté, une hauteur trop importante au regard du recul…

Quant au préjudice personnel et direct, le juge doit s'assurer de ce qu'il ne puisse être ordonnée la démolition d'un bâtiment qui, une fois reconstruit, conformément aux prescriptions d'urbanisme, aurait causé le même préjudice.

Contrairement à une idée répandue, la délivrance du permis de construire ne fait pas obstacle à l'action d'un tiers devant le juge judicaire. En effet, **le service instructeur n'a pas à conditionner la délivrance du permis de construction à la vérification des règles de droit privé.**

La réforme de la loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 a modifié l'Article L.480-13 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, l'action en démolition est ramenée à deux ans à compter de la décision définitive de l'administration. De plus, celle-ci n'est possible qu'à la condition d'une annulation préalable du permis de construire. Le juge judiciaire a donc l'obligation de poser la question préjudicielle de la validité du permis de construire au juge administratif. Sauf que le tiers lésé a deux mois pour saisir le tribunal administratif, et exercer un recours contentieux, et ce même si le permis de construire est entaché d'irrégularité importante.

La loi Macron du 6 août 2015 a réécrit l'article L.480-13 du Code de l'Urbanisme, en menottant un peu plus le juge judiciaire. Ainsi, seuls les bâtiments situés dans des zones protégées pourront dorénavant faire l'objet d'une démolition ordonnée par le juge judiciaire, suite au non-respect des règles d'urbanisme.

Le législateur a cru apporter de la sécurité juridique dans la construction ; or, c'était oublier l'action pour troubles anormaux de voisinage, ou par ricochet, les actions portant sur les servitudes (au sens de l'Article 637 du Code Civil) de droit privé sur lesquelles le tiers lésé va naturellement se reporter. Le juge judiciaire aura alors la possibilité de prononcer la démolition d'une construction ; encore faut-il dénicher une servitude qui porterait atteinte à ladite construction.

## L'évolution du droit de propriété

Préambule

Le droit de propriété rejoint deux notions issues du latin : *dominium*, le pouvoir général d'une personne sur ses biens, et *proprietas*, la qualité qui rend un bien propre à quelqu'un.

La notion de temps est caractéristique de notre époque. Cette notion est indissociable du droit de propriété. Ce droit de propriété est en quelque sorte le droit de jouir d'un bien immobilier pour une durée limitée volontairement ou involontairement, avec des droits de jouissance plus ou moins forts. La durée peut être involontaire par le décès du détenteur en pleine propriété ou nu-propriétaire ou en viager, par la prescription acquisitive, par l'expropriation. La durée peut être limitée volontairement par la vente du bien, par la donation (usufruit par exemple), par le bail emphytéotique ou à construction, par l'abandon (abandon de mitoyenneté par exemple).

Le droit de propriété n'est jamais perdu par le non-usage.

Ces droits de jouissance de la propriété sont plus forts lorsque le bien immobilier est exempt de servitudes ou qu'il bénéficie de servitudes positives, ou en cas de prescription acquisitive. Ces droits de jouissance de la propriété sont plus faibles lorsque le bien immobilier appartient à plusieurs propriétaires comme en indivision, en cas de démembrement du bien (usufruit, nue-propriété), en cas de copropriété ou en présence d'un BND (Bien Non Délimité).

L'accélération des mutations insécurise le droit de propriété par la perte de la mémoire des détenteurs, perte des emplacements des bornes, des repères, perte des limites ancestrales connues de tous. De nos jours, les français changent en moyenne cinq fois de logement durant leur vie.

Par métaphore, si vous me permettez cette digression, on peut assimiler le bien immobilier non pas à une chose mais à un être humain ayant des droits et des devoirs. En effet, contrairement à une chose qui est par principe inerte, l'être humain peut être malade ou en bonne santé comme un terrain qui serait pollué ou vierge de toute pollution.

L'être humain a des droits comme un bien immobilier qui aurait des servitudes actives ou des devoirs comme un bien immobilier qui aurait des servitudes passives.

L'être humain peut être un incapable majeur comme la parcelle qui subirait de nombreuses servitudes.

L'être humain peut avoir été adopté comme la parcelle qui a été prescrite par usucapion.

L'être humain peut donner naissance à des enfants qui lui succèderont, comme la parcelle « mère » qui sera divisée en parcelles « filles » qui auront alors la même filiation et jouiront ou seront grevées des mêmes servitudes.

En France, depuis trop longtemps, notre modèle de transmission d'un bien immobilier est focalisé uniquement sur la partie matérielle du bien, comme la partie visible de l'iceberg. La partie cachée de ce dernier est constituée de l'ensemble des servitudes, des contraintes techniques, des contraintes d'urbanisme ou toutes autres contraintes juridiques. C'est comme si un possesseur ne s'intéressait qu'au corpus et pas à l'animus.

L'opacité de la transmission des biens immobiliers

**En matière de transmission d'un bien immobilier, nous sommes à la préhistoire au regard des autres biens de consommation et des sommes engagées.**

En effet, à l'exception des lotissements, des ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), des parcelles remembrées, des parcelles divisées ayant fait l'objet d'un bornage périmétrique, la plupart des biens immobiliers sont transmis depuis des siècles, sans jamais qu'un professionnel n'ait vérifié sa désignation à travers les limites réelles et les servitudes qui s'exercent dessus. Mieux, les vendeurs ont une croyance démesurée quant à la véracité de sa consistance. Ils sont le plus souvent de bonne foi, et sont donc prêts à affirmer le cœur sur la main que leur bien immobilier revêt une garantie foncière infaillible.

C'est ce décalage dans l'acte de transmission accompli par les futurs propriétaires qui rend ces derniers dans la consternation, lorsqu'ils sont confrontés à un litige relatif aux constructions, aux murs de clôture (avec exhaussement par exemple), aux servitudes…

Un domaine où l'incertitude de la garantie foncière est patente est la copropriété. En effet, ni la loi du 10 juillet 1965, ni son décret, ni les autres textes législatifs suivants, n'obligent à garantir l'assiette foncière d'un immeuble soumis au régime de la copropriété.

Il est à noter que la Cour de Cassation a régulièrement considéré que le certificat Loi Carrez n'avait pas de connotation juridique mais purement technique (non-respect de l'assiette foncière, des modificatifs antérieurs publiés, des changements de destination, annexion des parties communes, etc.). Une récente décision de la Cour de Cassation est confondante à ce sujet (Cassation 3ème chambre, 13 juin 2019, n° 17-28.407 (n°531F-D)).

Aussi, cette assiette foncière de la copropriété, n'étant pas toujours définie, peut engendrer des surprises. Ainsi, dans le bâti ancien, bon nombre de constructions sont imbriquées (généralement une chambre ou une salle d'eau), pour lesquelles certaines pièces ou partie de pièces d'appartement se retrouvent dans la parcelle voisine.

Enfin, les acquéreurs passent complètement à côté de leur achat en oubliant ce qui constitue les droits réels de jouissance de leur bien.

## <u>Les servitudes sont méprisées à défaut d'être maîtrisées</u> (art. 637 et 639 du Code Civil)

<u>Introduction</u>

Les servitudes privées sont souvent mal connues, considérées comme désuètes. Longtemps délaissées, ignorées, elles retrouvent aujourd'hui une jeunesse par leur omniprésence sous-jacente.

Le monde n'est qu'un perpétuel recommencement.

<u>Rappel historique</u> :
A l'origine, les servitudes avaient été créées à Rome pour organiser la densification de l'urbanisation. Les romains attribuaient ainsi des bandes de terrain en propriété au voisin permettant le déplacement des personnes et le transport de l'eau. Le concept de servitude déboucha sur le droit *iter*, *actus*, *via* et *d'aquaeductus (droit romain)*. Ainsi, la servitude romaine amenait à limiter l'usage de la propriété concernée.

<u>Les servitudes sont des droits accessoires au droit de propriété profitant à ces propriétaires successifs</u>

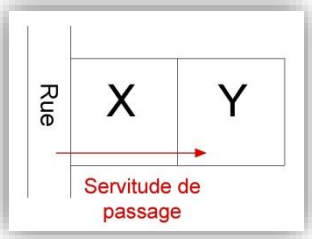
Les servitudes font parties de l'ADN du droit de propriété. Ils ne peuvent pas être attachés à une personne (article 686 du Code Civil) ; c'était une volonté du législateur en 1804, pour ne pas retomber dans la féodalité (principe d'interdiction des servitudes *in faciendo* à moins qu'elles soient accomplies par les propriétaires successifs).
La servitude se caractérise par un démembrement du droit de propriété dans le sens où le propriétaire du fonds servant est amputé d'une partie de ses attributs sur son bien immobilier. Le législateur a défini la servitude comme une charge et non comme un droit, en ce qu'elle met l'accent sur l'asservissement du fonds grevé et non pas sur le pouvoir du titulaire (art. 637 du Code Civil). La servitude ne donne pas un pouvoir, mais l'objet du pouvoir au fonds dominant. Ainsi, la servitude se caractérise non pas par l'exercice d'un pouvoir mais par l'impossibilité de supprimer l'objet du pouvoir (impossibilité de supprimer une servitude de canalisation par exemple).

<u>La servitude ne retire au propriétaire aucune de ses prérogatives. Elle se contente de les entraver</u>

La servitude peut être vue comme un fardeau sur le bien d'autrui. Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision n° 85-198 du 13 décembre 1985, dite « amendement Tour Eiffel » a précisé qu'une servitude est une « gêne supportable». Pour la Cour Européenne des droits de l'Homme, la servitude restreint en principe « l'usage des biens », sans porter atteinte au droit de propriété. Le propriétaire du fonds servant doit conserver une jouissance résiduelle pour ne pas tomber dans une forme de spoliation. Lors de l'extinction de la servitude, le fonds servant retrouve la pleine liberté de jouissance de son droit de propriété. Pour cela, il faut apporter la preuve au juge que la servitude discontinue ait été exercée depuis moins de 30 ans et inversement pour les servitudes continues (art 707 du Code Civil).

Autre digression, la propriété pourrait être assimilée à un chien qui n'aurait pas de laisse, en cas de bien immobilier exempt de toute servitude négative. En revanche, sa longueur de laisse, de chaîne, serait inversement proportionnelle aux nombres et à l'intensité des servitudes qui la grèvent.

Toutefois, la laisse du chien doit avoir un minimum de longueur comme la servitude doit permettre une jouissance minimale.




On dénombre près de 300 servitudes en France. Aujourd'hui, elles retrouvent tout leur sens dans l'aménagement urbain, dans l'organisation de la cité de demain.

Deux catégories de servitudes de droit privé sont généralement mises en avant en cas de conflit avec ces riverains :

- La première catégorie comprend les servitudes établies par la loi, en particulier la servitude de vue qui rend des terrains étroits inconstructibles.

- La deuxième catégorie comprend les servitudes établies par le fait de l'homme :

  * les servitudes, par un titre, conventionnelles (article 686 du Code Civil),

  * les servitudes par destination du père de famille** (article 692, 693 et 694 du Code Civil) : elles sont de loin les plus déconcertantes, sournoises. Souvent mal connues, elles font des ravages et elles sont synonymes de limitation à la jouissance de leur bien, de perte de valeur vénale conséquente lorsqu'elles sont avérées. Le terme « destination » provient du verbe *destinare* en latin, qui signifie assujettir.
  Comment peut-on aujourd'hui estimer un bien immobilier en valeur vénale sans se préoccuper des servitudes de droit privé ?

  * les servitudes par prescription (article 690 du Code Civil).

**L'étendue et les modalités d'exercice des servitudes au regard du titre ou de la possession sont fondamentales** si l'on veut connaître l'étendue de leur champ d'application. Il est important de tenir compte des circonstances de fait susceptibles de révéler la commune intention des parties au moment de la convention ou de la division.
La division d'une parcelle puis sa transmission à un nouveau propriétaire a pour conséquence non seulement de créer potentiellement des servitudes par destination du père de famille, mais aussi de diviser un fonds dominant ou un fonds servant, voire les deux.

Suivant le principe de fixité, la desserte de constructions nouvelles peut être considérée comme constituant une aggravation de la servitude (interprétation de l'art. 702 du Code Civil). Il faut, en effet, vérifier si les actes litigieux modifient la servitude elle-même ou s'ils aggravent les conditions du fonds servant.

Si en filigrane les servitudes existent, en pratique, elles sont quasiment absentes dans le processus d'achat d'un bien immobilier. Elles sont rarement mises en avant dans l'acte de transmission, seules les servitudes des actes précédents sont reprises. Conformément à l'interprétation de l'article 695 du Code Civil, une servitude conventionnelle ne peut être opposable que si la convention de servitude est retranscrite intégralement dans l'acte. Or, bien souvent, seuls des rappels de servitudes y sont mentionnés.
L'ensemble des servitudes est rarement prise en compte, analysée pour déposer une demande d'urbanisme (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire).

Au lieu d'intégrer ces contraintes en amont d'un achat, d'une construction, elles sont découvertes soit fortuitement (en cas de changement de propriétaires du fonds dominant par exemple) ou soit involontairement en cas de sinistre ou litige.

***Tout aménagement apparent, antérieur à une division, demeure de droit lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire. Cet aménagement génère ces dites servitudes (exemple : une servitude de puisage).*

Le propriétaire du fonds servant qui cède son bien cesse de supporter la charge de la servitude, mais n'en demeure pas moins tenu aux dettes qui ont pu naître à l'occasion de sa jouissance.

## Le rôle du Géomètre-Expert en la matière

L'article 1 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des Géomètres Experts stipule que *« le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle : « réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites foncières et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition* ***des droits attachés*** *à la propriété, tels que les plans de division, de partage de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière. »*

Notre délégation de l'Etat, pour définir les limites de propriété, nous confère une place privilégiée pour analyser, créer les servitudes.

Une servitude étant une charge imposée à un fonds vis-à-vis d'un autre fonds, comment peut-on la définir si on ne connaît pas précisément la limite séparative entre les deux fonds ?

La servitude peut être aussi utilisée pour prouver qu'une parcelle n'est pas la propriété de quelqu'un. En effet, si une personne revendique la propriété d'une parcelle dont son titre de propriété précise qu'elle bénéficie d'une servitude en tant que fonds dominant sur cette même parcelle, il ne peut pas être a fortiori propriétaire du fonds servant.

Notre présence sur le terrain permet d'analyser la configuration des lieux, de recenser l'ensemble des servitudes apparentes, continues et discontinues, qui existent potentiellement. Dans le cas d'une division de propriété, le Géomètre-Expert, conformément aux règles ordinales, ne peut s'exonérer d'analyser les servitudes par destination du père de famille, créées à cette occasion.

## La preuve diabolique : *probatio diabolica*

- Preuve du droit de propriété :
  Ce droit repose avant tout sur un acte authentique soumis à publicité, conformément au décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Contrairement à une idée reçue, l'acte de propriété ne constitue pas une présomption irréfragable de propriété mais seulement l'existence d'un transfert de droits. Si seul le titre prévalait, il faudrait prouver que le prétendu propriétaire puisse être en mesure de démontrer que son précédent propriétaire bénéficiait lui-même d'un titre translatif, et de remonter ainsi à l'infini : la preuve diabolique.

  Or le droit français permet d'autres modes de preuve, l'action en revendication par prescription acquisitive par exemple. Si la liberté de preuve est vue positivement, elle n'engendre pas moins une certaine insécurité juridique de son droit de propriété. La Cour de Cassation reconnait ainsi, sous certaines conditions, la prescription acquisitive d'un copropriétaire d'une partie commune.

- Preuve d'une servitude : la preuve d'une servitude est mieux encadrée dans le Code Civil. Pour autant, la pluralité des modes de preuve entraîne aussi une insécurité juridique quant à la jouissance, à l'exercice du droit de propriété. L'extinction des servitudes est un sujet délicat à traiter dans la pratique.

## Le contexte de l'expertise

Il est important de comprendre l'intelligence des situations, l'enjeu du conflit, au regard de ce qui vient d'être dit.

En matière de construction, la démolition apparaît comme le meilleur moyen de faire respecter la règle de droit, de supprimer le trouble. Or, si cette démolition s'avère difficile, voire impossible à la lecture du nouvel article L.480-13 du Code de l'Urbanisme, les troubles anormaux de voisinage conduisent bien souvent à l'obtention d'une indemnité.

A défaut d'une démolition, le voisin lésé a le sentiment que le droit de nuire peut s'acheter par des dommages et intérêts, comme dans bien des domaines. Je pense, par exemple, à la taxe carbone ou à l'accident de l'usine Lubrizol de Rouen où l'on propose d'indemniser les personnes impactées.

Le recours aux servitudes de droit privé s'avère être le dernier rempart pour contraindre le constructeur ou le propriétaire fautif à démolir. Evidemment, cette situation n'est envisageable que s'il existe une servitude dont la mise en œuvre exige une démolition imposée par le juge.

En matière de propriété, il appartient aux Géomètres-Experts, Experts de Justice, de constater, conformément à l'Article 281 du Code de Procédure Civile, une conciliation. En effet, compte-tenu du contexte, rien n'interdit à l'Expert de soumettre un avis permettant de mettre fin au conflit par une solution transactionnelle.

Par exemple, après avoir constaté la présence d'une habitation troglodytique dans le tréfonds du voisin (article 552 du Code Civil), ce dernier propose une division en volumes pour régulariser cette situation, se déchargeant ainsi d'une partie de l'entretien, du confortement des cavités souterraines.

**N'oublions pas que le titre de propriété apporte la preuve de la transmission de la propriété, sans établir forcément que celui qui l'a vendue en était le véritable propriétaire**.

De plus, le service de la publicité foncière (SPF) ne s'intéresse qu'à la dernière personne qui est connue comme propriétaire ; c'est ce que l'on appelle l'effet relatif. Sauf qu'il nous arrive de rencontrer des situations où plusieurs propriétaires sont enregistrés, donc reconnus comme propriétaires d'un même bien ; c'est ce qu'on appelle la double chaîne.

La désignation du bien dans l'acte s'appuie essentiellement sur des références cadastrales qui n'ont principalement qu'un but fiscal.

L'action en bornage et l'action en revendication sont parfois insidieusement mélangées dans les demandes des juges ou dans les dires des avocats : l'action en bornage se caractérise par la détermination de la limite séparative entre deux parcelles ; l'action en revendication a pour objet de déterminer la propriété d'une partie de terrain revendiquée.

La Cour de Cassation hiérarchise les modes de preuve en commençant par la prescription acquisitive, puis le titre de propriété et enfin les présomptions et indices.

Parfois, l'action en bornage semble vaine au regard des actions futures en revendication qui vont être engagées. Ainsi, dans une expertise, il m'a été demandé de borner un chemin rural sur 600 mètres de long, qui est labouré depuis plus de 50 ans.

Trop longtemps, le Géomètre-Expert a été vu comme « **l'homme de la juste mesure** » tant les techniques de mesurage ont fait un bond en avant sans précédent. Mais c'est oublier l'autre pan de notre profession, le Géomètre-Expert doit aussi être vu comme « **l'homme de la garantie foncière** ».

Beaucoup de litiges pourraient être évités par une meilleure connaissance du bien acquis. Bon nombre de contentieux prennent leur source dans une multitude de croyances que des générations se sont forgées au travers de la volonté de devenir propriétaire. Il est souvent le résultat d'années de sacrifice pour devenir enfin propriétaire. Cette décision murement réfléchie peut pourtant déboucher sur un coup de cœur, un choix irrationnel. C'est pour certains le rêve de toute une vie, d'émancipation, d'autonomie, une sécurité pour ses vieux jours. L'acte d'achat n'est pas une simple formalité écrite sur un bout de papier (ou validée par une signature électronique).

Alors quand le futur acquéreur arrive au bout du tunnel, a obtenu son prêt, pourquoi ferait-il du zèle à douter de l'intégrité de son achat ?

La plupart des expertises rencontrées sont issues d'un malentendu quant à la consistance, à l'étendue de leur bien **qui débouche sur des prises de décision qui vont bien souvent à l'encontre de l'intérêt des propriétaires successifs.** La plupart des propriétaires en infraction sont de bonne foi, et découvrent à l'occasion de l'expertise la réalité de leur achat, et l'enchaînement des déboires qu'ils auraient pu éviter **s'ils avaient acheté en connaissance de cause**.

Pendant l'expertise, on déroule la pelote de laine qui révèle le fossé entre les certitudes que les propriétaires s'étaient forgés et la réalité des faits, puis des décisions de justice.

<u>Voici quelques exemples rencontrés</u> :

- Un aménageur achète un terrain auprès d'une mairie pour réaliser un lotissement. Par la suite, l'aménageur est attaqué par plusieurs co-lotis suite à des problèmes de stabilité de plusieurs constructions. On découvre que le terrain est une ancienne décharge municipale.
- Cambriolage dans un appartement de grand standing : à l'occasion de l'expertise, on découvre que 30% de l'appartement s'avance au-dessus d'un porche qui ne fait pas partie de l'assiette foncière de la copropriété.
- Litige entre les propriétaires d'un château et les propriétaires de la ferme du château (devenue chambres d'hôtes) pour lesquels les servitudes par destination de père de famille engendre des conflits (stationnement des hôtes dans la cour du château, etc.).

On s'étonne puérilement de la non-garantie des biens immobiliers, alors que **depuis des siècles**, ces mêmes biens sont transmis, sans jamais qu'un professionnel ne soit intervenu dans la garantie du foncier (limites, servitudes). **C'est une autre forme de preuve diabolique que la non-garantie foncière**.

Cette situation n'est principalement enraillée qu'à l'occasion d'une demande de division de la propriété foncière, où le Géomètre-Expert apporte son devoir de conseil et ses prestations associées.

On peut assimiler aujourd'hui le droit de propriété à un titre d'action en bourse dont on connaît sa réelle valeur qu'une fois qu'il est vendu, tant le droit de propriété est vulnérable, acculé, égratigné, fragile.

**L'expertise, en matière de droit de la propriété, a ainsi de beaux jours devant elle, tant que l'on ne s'attaquera pas à cette source intarissable de déconvenues entre le bien immobilier acquis et la réalité du droit de propriété de son titulaire.**