



Appropriation partie commune

Par Franck34

Bonsoir,

Une question : Y a t il un délai de prescription pour quelqu'un qui s'approprie (sur le compte de son voisin) une partie commune à jouissance privative ?

Merci !
Cordialement.

Franck

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pouvez vous préciser la situation ?

Je pense que cet article répond à votre question : il ne peut pas se l'approprier.

Article 6-3

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 5

Création LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 209 (V)

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est le délai de la prescription acquisitive qui est de trente ans : article 2272 du code civil.

Par Franck34

Bonjour,

Donc on ne peut se l'approprier mais on ne peut pas en priver de jouissance le lot rattaché à cette partie.
Dans le cas présent un lot jouis d'une partie qui ne lui est pas rattachée au détriment du lot mitoyen. (plan copro confirme bien les limites séparatives).

Cordialement.
Franck

Par yapasdequoi

Celui qui est lésé a les recours légaux.
Une plainte si intrusion dans son domicile.

Une assignation au civil avec astreinte.
Un constat d'huissier peut être utile.

Par AGeorges

Bonjour Franck,

Non. C'est Nihilscio qui a raison.
Il faudrait ajouter le CC2261 au raisonnement.

Voir :
(Cour de cassation, troisième chambre civile 3, 11 juillet 2019, N° de pourvoi : 18-17771).

Cette jurisprudence "ouvre" l'usucapion à une partie commune de copropriété. Si les conditions de jouissance continue, d'entretien, etc. sont remplies, alors la partie à jouissance privative peut devenir une partie privative appartenant à celui qui s'en est occupé pendant TRENTE ans.

La jurisprudence s'applique à celui qui bénéficie de la JP, mais je ne vois pas de raison pour qu'elle ne puisse pas s'appliquer au squatter si ce dernier remplit les conditions.

Pour les vieilles copropriétés, cette jurisprudence peut avoir une incidence importante sur la réduction des parties communes. Mais encore faut-il que les copropriétaires concernés émettent une demande ! (d'autant que la partie commune n'est, le plus souvent, pas "lotie").

Par Nihilscio

Donc on ne peut se l'approprier mais on ne peut pas en priver de jouissance le lot rattaché à cette partie.
Dans le cas présent un lot jouit d'une partie qui ne lui est pas rattachée au détriment du lot mitoyen. (plan copro confirme bien les limites séparatives).

C'est une banale affaire d'empiètement. Le voisin a agrandi à votre détriment la surface dont il a la jouissance privative. Si l'état de fait se maintient dans les conditions énumérées à l'article 2261 du code civil, possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire, l'état de fait devient état de droit par l'effet du temps au bout de trente ans. La charge de la preuve incombe à celui qui revendique la prescription ce qui est rarement facile.

Par Franck34

Bonsoir,

Dans mon cas le voisin a acheté en 2011 donc ce délai ne peut être considéré?
Notre vendeur est commun. Mon achat date de 2018 (fin avril 5 ans).
Notre vendeur m'a fait une attestation spécifiant que la limite (cloture) n'était pas à cet endroit mais bien à l'endroit indiqué sur le plan des jardins de la copro lorsqu'il l'a posé en 1991. Il a ensuite loué le bien en 1993 puis vendu à mon voisin en 2011.
Cordialement.
Franck

PS : j'avais détaillé dans une autre discussion ici.

<https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/parties-communes/separation-lot-rdj-dans-copro-t35384.html>

Par AGeorges

Bonsoir Franck,

Pour votre cas, votre demande de récupération est conforme à la partie EDD du Règlement de Copropriété.
Le premier responsable du respect du RdC est le Syndic.

La première démarche est donc de demander au Syndic de faire respecter le RdC et de vous restituer la partie indûment appropriée, en l'absence de toute prescription acquisitive.

Le Syndic peut aller jusqu'à un certain point, lettre simple puis LRAR, toujours dans le cadre du respect du RdC. Si cela ne donne rien, il vous restera à aller en justice.

Si vos éléments de preuve sont suffisants, vous pouvez déjà informer le squatter que l'opération risque fort de lui coûter quelques milliers d'euros. Via le Syndic, ce serait d'ailleurs encore mieux.

Par Franck34

re,

J'avais convié le voisin chez moi afin de lui présenter le problème dans un entretien cordial. Il dit j'ai acheté comme ça Point.

Le syndic a déjà vu sur place. Envoyé 2 LAR avec demande de se mettre en contact avec moi pour mise en conformité.

J'ai proposé depuis le début de prendre tous les frais de clôture à ma charge entière.

Rien n'y fait.

J'ai mis en point info de l'AG le litige qui nous concerne.

Son avocat a envoyé un courrier au syndic lui interdisant d'évoquer cela en AG car il s'agit d'une clôture et d'un litige entre 2 copropriétaires... (le but n'était pas d'en discuter en AG mais de le porter sur un écrit).

Le délai de 5 ans arrive à échéance fin de mois... après c'est cuit pour moi ?

Cordialement.

Franck34

Par Nihilscio

Le fait qu'une même personne était propriétaire des deux appartements de 1991 à 2011 est important parce qu'ainsi la situation dans laquelle il y a d'une part le vrai propriétaire et d'autre part un possesseur illégitime ne date que de 2011. Votre voisin ne peut donc se prévaloir d'une prescription acquisitive et vous êtes en droit de rentrer en possession de la partie de terrain qu'il occupe abusivement.

Votre adversaire est en premier lieu votre voisin. L'avocat de ce dernier a en grande partie raison sur ce point. C'est le voisin qu'il faut viser. Passer par le syndic qui devra obtenir l'autorisation de l'assemblée générale - qui n'a probablement rien à faire de cette histoire - pour s'en prendre à votre voisin ne fera que compliquer inutilement les choses.

L'affaire portant sur la propriété d'un droit réel, le délai de prescription n'est pas de cinq ans mais de trente ans. Il est encore temps.

Vu l'obstination du voisin, il ne vous reste qu'à porter le litige devant le tribunal judiciaire. Un avocat vous sera nécessaire.

Par yapasdequoi

Non, ce n'est pas cuit, mais le syndic ne peut rien pour vous. Vous avez perdu trop de temps en faisant fausse route.

C'est un litige privatif, il faut le mettre rapidement entre les mains d'un avocat afin de saisir le tribunal avant la fin du mois pour éviter la prescription civile de 5 ans.

Et sans attendre envoyez un courrier RAR au voisin de mise en demeure de remettre en l'état d'origine conforme au plan annexé à l'EDD (et à vos actes de propriété ?)

EDIT : je corrige mon texte puisque les 2 lots appartenaient à votre vendeur, c'est probablement lui qui a (mal) positionné cette clôture... Il y aurait peut-être aussi un recours contre lui ?

A voir avec votre avocat.

Par yapasdequoi

PS :

(Juste une expérience personnelle) :

Dans un certain passé, j'ai moi aussi cru que le syndic et l'AG pouvait me permettre de résoudre un litige avec un voisin ne respectant pas le règlement de copropriété et me causant un préjudice...

Le syndic a exigé un mandat de l'AG pour pouvoir agir en justice afin de faire respecter le règlement de copropriété.

Lors de l'AG, les copropriétaires ont unanimement rejeté la résolution en disant "c'est VOTRE problème privatif, débrouillez vous"....

Et donc j'ai amèrement regretté d'avoir perdu presque un an pour cette démarche inutile. Surtout que la procédure a ensuite duré plus de 6 ans avant de me donner gain de cause.

Par Nihilscio

Il y a deux actions à distinguer.

La première porte sur le droit à la jouissance privative. C'est une action réelle dont le délai de prescription est de trente ans et n'a commencé à courir qu'en 2011.

La seconde porte sur le droit à contraindre le voisin à remettre les lieux en l'état d'origine, c'est à dire à déplacer la clôture. Le délai de prescription était de dix ans et avait commencé à courir en 2011. C'est trop tard mais ce n'est pas le plus important, surtout que vous aviez proposé de prendre à votre charge le déplacement de la clôture.

Par yapasdequoi

N'y a-t-il pas en sus une action possible contre le vendeur ?

Par Franck34

re,
Merci de votre réactivité et vos éclairages !

Le voisin a un locataire en place dans son appart.

Le vendeur m'a fait une attestation en bonne et due forme notifiant la position de la clôture non conforme à ce qu'il a vu. Il l'a placé au droit du joint de dilatation des bâtiments de la copro. et n'a jamais planté de cyprès.

Je ne souhaite pas me retourner contre mon vendeur qui a constaté et accepté de me faire une attestation. Rien ne l'y obligeait !

Pour tout dire : J'avais consulté un avocat.

Le voisin a reçu l'attestation avec un courrier de l'avocat. L'avocat m'avait dit que j'étais chez moi et que le voisin ne pouvait rien si je plaçais la clôture au bon endroit sans supprimer l'ancienne pour le moment mais en laissant un portillon pour accéder à l'entretien des cyprès. (ce sont des cyprès qui seront longiligne sur une très grande hauteur d'environ 20 M..) (ce ne sont pas des plantations conformes à ce qui doit être en place : arbustes ou grillage avec grim pant).

La procédure serait longue et coûteuse sans certitude de résultat...

L'avocat adverse peut invoquer le fait que j'ai acheté l'appart en ayant vu cette clôture et pourquoi attendre autant de temps 5 ans...cela ne me dérangeait pas tant que ça ??

Il valait mieux que ce soit lui qui m'assigne.

Qu'en pensez vous ?

Oui l'AG ne fera rien pour moi je pense aussi.

Cordialement.

Franck34

Par Franck34

Je précise quand j'avais consulté l'avocat je n'avais pas toutes ces questions en tête...

Par Nihilscio

Je ne comprends pas pourquoi vous pensiez que le voisin vous attaquerait alors que c'est vous qui avez un grief contre lui.

L'avocat adverse peut invoquer le fait que j'ai acheté l'appart en ayant vu cette clôture ?

Vous avez vu la clôture, certes mais cela ne fait qu'exonérer le vendeur de sa responsabilité à votre égard. Selon votre

titre de propriété vous avez acquis un droit de jouissance privative du terrain jusqu'à la limite définie par le joint de dilatation. Votre vendeur n'a pas cédé expressément ses droits sur la bande de terrain litigieuse, ce qui d'ailleurs enfreindrait le règlement de copropriété. Il avait le droit d'en reprendre possession et il vous a transmis ce droit par l'acte de vente.

En ce qui concerne les cyprès, vous avez le droit de les arracher ou de les déplacer mais vous devriez peut-être rembourser au voisin ce qu'ils lui ont coûté en application de l'article 555 du code civil, quatrième alinéa.

La procédure serait longue et coûteuse sans certitude de résultat... longue peut-être si le voisin la fait traîner, interjette appel, mais sans certitude de résultat, je ne pense pas. S'il l'a fait traîner, c'est à lui qu'elle risque de coûter cher.

Par AGeorges

Bonjour Franck,

Quelques éléments de position différentes :

1. Vous n'avez pas perdu votre temps en faisant une démarche préalable via le Syndic. Ce dernier étant le maître du respect du RdC et de l'EDD, la démarche est naturelle. Il ne s'agit pas ici d'une question d'opinion, comme faire trop de bruit, mais de limite de terrain. D'autant qu'avec un peu de diligence, il n'y a pas de raison que la paire de courriers du Syndic mette un an.

Ces éléments et les (non-)réponses du voisin sont des pièces importantes pour la suite.

Mais il est clair que les moyens d'action (et le bon vouloir) d'un Syndic sont limités face à un copropriétaire buté.

2. C'est ensuite à vous d'agir en justice. La longueur de la procédure tient principalement aux délais entre deux audiences. Moins vous aurez d'audiences, moins cela durera.

Les moyens sont connus dès le départ, je ne vois pas ce qui pourrait être ajouté par la suite pour augmenter le nombre d'audiences (lié principalement à l'ajout de nouvelles preuves ou références). Si vous établissez une convention d'avocat sur le mode du forfait, les coûts en seront connus dès le départ.

(Ma position est, je le reconnais, un peu optimiste).

Enfin, si votre voisin est condamné, le CC555 ne s'appliquera pas. Vous n'aurez donc aucun remboursement à faire. La plantation de cyprès pour une simple haie entre deux jouissances privatives, peut aussi être reprochée au voisin comme non conforme.

Par Nihilscio

Vous avez perdu votre temps en espérant que le syndic défendra vos intérêts. On n'est jamais mieux servi que par soi-même.

Enfin, si votre voisin est condamné, le CC555 ne s'appliquera pas.

Qu'est-ce que c'est ? Une locomotive ?

Vous aviez prévu de laisser en place les cyprès avec un portillon pour y accéder. Il devait y avoir une bonne raison à cela. Le voisin sera certainement condamné à restituer la bande de terrain qui ne lui appartient pas. Mais, sa mauvaise foi étant loin d'être évidente vu qu'il a acheté avec la clôture décalée, il est fort possible que vous ayez à l'indemniser. AGeorges vous dit le contraire mais en fait il n'en sait rien.

Par AGeorges

Bonjour,

Dans tous les corps de métier, on utilise des abréviations. Il n'y a que les "étrangers" qui ne les comprennent pas. CC555 fait référence à l'article 555 du Code Civil qui a "juste" été cité.

Très précisément, l'alinéa 4 dit :

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, ... et il n'y a que dans ce cas que vous auriez à rembourser.

Donc PAS dans le cas où le voisin aurait été condamné.

Evidemment, la phrase est un peu longue !

Je ne fais que lire la loi, sans extrapolation personnelle !

Par yapasdequoi

En France il est interdit de faire justice soi même !
Supprimer les cyprès et la clôture sans attendre le jugement reste risqué.
Et utiliser un jargon de pseudo initié ne change rien au niveau de ce risque.

Et ne vous faites pas d'illusion sur la durée de la procédure. Il y aura forcément une première audition le juge va nommer un expert, l'expert va mettre entre 6 mois et 2 ans pour rendre son rapport et le jugement l'année suivante.
Si le voisin fait appel, vous repartez pour 1 à 2 ans.
Mais en restant optimiste ce sera résolu en moins de 5 ans.

Vous pouvez en parler avec votre avocat pour connaître les délais habituellement constatés dans votre juridiction.

Par AGeorges

Si l'EDD est correctement rédigé, que le vendeur a confirmé la limite, point n'est besoin d'un expert !

Ah bon, il y a une première audience !
ça alors, je pensais que l'on commençait à la 3e ou 4e.

De plus, le sujet était la compréhension du 4e alinéa de l'article 555 du Code Civil (ça va comme ça ?), il n'a pas du tout été question de se faire justice soi-même !

A tout mélanger, histoire d'avoir le dernier mot, quelle confusion !

Par Nihilscio

Pour une personne plus familiarisée avec le matériel ferroviaire qu'avec le droit civil, les deux lettres CC évoquent une locomotive ayant deux boggies de trois essieux chacun.

Le quatrième alinéa de l'article 555 du code civil est une phrase un peu longue qu'il faut lire jusqu'au bout faute de quoi on risque le contresens :

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.

Dans l'affaire dont nous discutons, il ne fait guère de doute que le voisin ne puisse être condamné à restituer une bande de terrain. Mais se pose la question de la plantation de cyprès. Ce voisin prétend être de bonne foi : « J'ai acheté en l'état ». C'est possible. Il serait alors condamné à la restitution de la bande de terrain litigieuse mais, en raison de sa bonne foi, sans avoir à restituer les fruits. En cette hypothèse le demandeur devrait l'indemniser de ce que lui a coûté la plantation de cyprès.

Je ne fais que lire la loi jusqu'au bout sans m'arrêter à la moitié de la phrase.

Par yapasdequoi

Un point annexe à éclaircir : votre règlement de copropriété autorise-t-il de planter des arbres ? (car des cyprès peuvent monter à 20 m ...)

Par Franck34

Bonsoir tout le monde !

Je reposte ceci, j'aimerais vos avis.

Pour mieux me faire comprendre :

L'avocat m'avait dit que si je plaçais une clôture conformément au plan sans supprimer celle en place (pour le moment) afin de pouvoir m'occuper des arbres . c'est à dire tailler à une hauteur de 2 m (actuellement ils font 3M50 ils semblent jeunes).

Il n'appelait pas ça faire justice soi même mais il nous disait le terrain est à "vous". Pourquoi faire une procédure?

Il m'avait dit cela car la procédure serait longue et coûteuse pour nous (nous n'avons pas de protection juridique ...au moment ou le litige a commencé..).

Nihilscio : le voisin risquerait de m'"attaquer " c'est si je suis le conseil de l'avocat.

Je pense que cela ne sera pas bien vu pour la suite si procédure il y a. (Les propriétaires bailleurs sont âgés).
Et en même temps je me dis pourquoi pas.

Les arbres mitoyens sont non conforme au RDC.

J'ai une attestation du vendeur pensez vous que ce soit un élément important pour mon dossier ?

J'achète en Avril 2018 et commence à contacter le voisin en mai 2021.

Ha il y a autre chose : En plus sur le bout du mur du bâtiment qui se trouve de son côté puisque la clôture est décalée il y a une sortie clim avec une grille sur la façade et une sortie pour évacuer l'eau d'une ancienne clim portative qui se trouvait à l'intérieur.

Je vais voir si une autorisation d'AG avait été demandée. (probablement car c'était un cabinet médical avant).

Merci beaucoup pour tous les éclairages et explications qui nous ont été très précieux !!! Merci mille fois !
Je ne manquerai pas de vous donner des nouvelles.
cela risque d'être long....

Cordialement.
Encore merci !
Franck34