



Possession d'un surplomb

Par Visiteur

Ai acheté ma maison en 1986, il y avait alors une procédure intentée par Caro aux propriétaires de cette époque concernant une emprise sur leur arrière cuisine sous forme d'un grenier et d'une soupente de 5m² (cette arrière cuisine étant située à l'intérieur de ma maison se situant à 2m 50 à l'intérieur de la maison sur env 5 m) les propriétés étant mitoyennes de par ce fait. EN 1986 le rapport de l'expert le déboute, il ne donne pas suite. Apprenant que ma maison est en vente et parce que la prescription trentenaire aura lieu en 2011 il relance la procédure par une assignation au fond en réclamant à nouveau ces locaux; L'expert en 1986 avait conclu "ces locaux n'ont à son avis aucun intérêt pour Caro compte tenu de la configuration des lieux, bien que incontestablement vendu aux propriétaires précédents, il appartiendra au tribunal de dire si le fait qu'ils surplombent un local appartenant à Caro doit avoir pour incidence d'en attribuer la propriété à Caro. Ce petit local n'est pas mentionné dans l'acte de l'achat de Caro ni dans le mien. Sauf photos prises par moi avant l'achat de la maison?

Par Visiteur

Bonjour.

L'article 552 du Code civil dispose que: "la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous".

Cet article établit une présomption de propriété au profit du propriétaire du sol.

Le problème très délicat dans votre affaire et que justement personne n'a véritablement la propriété de cet emprise puisqu'elle n'est mentionnée nulle part dans l'acte d'achat.

En revanche, si je comprends bien, L'arrière cuisine de Caro, surplombé par votre grenier, figure bien dans son titre de propriété.

Ce titre permet d'établir la présomption de propriété de l'article 552 du Code civil.

On pourrait donc en conclure que ce surplomb lui appartient.

Cordialement.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à me les poser.

Par Visiteur

Merci d'avoir répondu aussi promptement à ma question. (je vous précise que l'affaire est entre les mains d'un avocat) l'article 552 du code civil dit effectivement ce que vous dites mais en poursuivant la lecture de l'article <le propriétaire peut faire au dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos> mais alors je me pose la question suivante <si je prends un immeuble en copropriété cela ne signifierait-il pas que le 1^{er} étage appartiendrait au rdc, le 2^{ème} au 3^{ème} ... Caro n'avait pas connaissance de ce petit grenier, ce nest qu'en pénétrant dans ma maison qu'il l'a vu et surtout à la suite d'une ouverture de vélux posé à plus de 2m du mur de sa maison par la propriétaire précédente, qu'il l'a réalisé. Que penser également du fait qu'il reprenne cette action commencée en 1984 rapport d'expert venu de ma maison, rendu donc en mai 1986. Que pensent en général les tribunaux de ce type d'action : note critique sur le rapport <ce rapport truffé d'erreurs appelait une contre expertise> Je sais que cette affaire n'est pas simple mais j'avais besoin d'un 2^{ème} avis. Merci dans tous les cas

Par Visiteur

Bonjour.

Je comprends votre réflexion sur la copropriété. Mais l'article 552 du code civil n'établit qu'une présomption de propriété.

Ainsi, il est évident que lorsque j'achète un appartement au rez de chaussé, je ne peux pas me servir de cet article pour obtenir la propriété de tous les appartements de dessus.

Le gros problème dans votre affaire, est que vous ne possédez aucun titre de propriété vous permettant de surplomber le terrain de Caro. Contrairement à Caro qui détient un titre de propriété pour sa cuisine.

Aussi, en faisant une stricte application du Droit, on peut en conclure que votre construction est illégale.

Je comprends que vous jugiez l'action de votre voisin abusive. Tout d'abord, parce qu'il n'a pas agit de suite mais a pris tout son temps, ce qui montre bien que l'affaire n'est pas urgente pour lui mais aussi parce qu'il n'a fondamentalement aucun intérêt à agir contre vous.

Je ne peux pas me mettre à la place du juge. La seule chose que je peux vous dire et que le dossier de votre adversaire est solide que vous risquez fortement une démolition.

Bien Cordialement.

Je vous souhaite beaucoup de courage.