Image not found or type unknown

EMPIETEMENT : entre démolition et indemnisation

Actualité législative publié le **23/03/2018**, vu **6792 fois**, Auteur : Louise LANGLET

En cas d'empiètement sur votre terrain, il est possible de demander la démolition et dans certains cas, d'obtenir une indemnisation.

L'empiètement est en effet sanctionné par **l'obligation de supprimer la construction**, aussi minime que soit l'empiètement et aussi important que soit le coût de sa suppression pour son auteur – et ce sans considération de sa bonne ou mauvaise foi.

En effet, la Cour de cassation décide depuis longtemps déjà que le propriétaire victime de l'empiètement peut en exiger la démolition (Civ. 1ère 22 avril 1823).

Récemment, **la Haute juridiction a rappelé que tout propriétaire peut obtenir la démolition d'une construction empiétant sur son terrain**, sans que son action ne puisse être considérée comme fautive ou abusive, et sans considération du caractère minime de l'empiètement, l'absence de gêne occasionnée, la bonne foi des voisins ou l'absence de mesure conservatoire prise par la victime en temps utile. (Civ. 3ème, 21 décembre 2017, n°16-25406)

Par un arrêt rendu également le 21 décembre 2017, la Cour de cassation a en outre décidé qu' **une reconnaissance d'empiètement acceptée à titre de bon voisinage peut donner droit à indemnisation aux ayants droits des parties.**

Dans les faits, des propriétaires sollicitaient l'indemnisation de leur préjudice résultant de l'empiètement de la construction voisine sur leur terrain.

Leurs voisins font grief à l'arrêt de dire que le mur pignon empiète sur leur maison et les condamner à verser une somme en réparation de leur préjudice.

Mais, en 1998 leur voisin avait signé **une reconnaissance d'empiètement**.

La Cour d'appel a pu en déduire que cette transaction pouvait être invoquée par les actuels propriétaires, en qualité d'ayants droit à titre particulier, et que ceux-ci étaient fondés à demander la réparation de leur préjudice consécutif à l'empiètement.(Civ. 3ème 21 décembre 2017, n°16-19.308)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés