



## Acquisition d'un petit bout de terrain

Par **Samsam99999999**, le **21/03/2021** à **12:32**

Bonjour,

Cela fait 9ans que je suis propriétaire d'un appartement, qui apparemment déborde de 7m2 sur le terrain du voisin. Cependant l'appartement est construit comme cela depuis plus longtemps puisque pour les deux propriétaires précédents possédaient déjà l'appartement tel quel. À ce jour le nouveau propriétaire du terrain d'à côté veut récupérer ces 7m2. Cela est-il possible ou il y a prescription sur cette partie de terrain?

Dans l'attente de votre réponse.

Cordialement.

Par **Yukiko**, le **21/03/2021** à **13:15**

Bonjour,

Si vous parlez d'appartement, c'est que vous êtes dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Qu'est-ce qui empiéterait sur la propriété voisine ? La construction ou seulement le terrain de la copropriété ? Il vaudrait mieux que ce soit seulement le jardin attenant à votre appartement dont vous auriez la jouissance exclusive.

Est-ce que le voisin revendique une bande de terrain ? S'il ne revendique rien, inutile de s'inquiéter outre mesure. S'il prétend que la copropriété empiète sur son terrain, en a-t-il la preuve ? Y a-t-il eu un bornage ?

Abstraction faite de la question de la prescription, s'il y a vraiment empiètement, le voisin pourrait revendiquer ce qui lui appartient et, le cas échéant, la démolition de la construction qui déborde sur son terrain.

Quoiqu'il en soit, c'est au syndicat des copropriétaires dans son ensemble qu'il doit porter sa revendication et non à vous personnellement.

Le syndicat pourrait opposer la prescription acquisitive trentenaire si la situation des lieux perdure depuis au moins trente ans.

Par **Samsam99999999**, le **21/03/2021** à **13:29**

Tout d'abord merci de votre réponse. C'est une petite véranda qui empiète apparemment sur son terrain. Il ny a pas de preuve de ces dires puisque les anciens propriétaires on bien stipulé qu'il n'y avais pas de débordement sur sa propriété. Cependant les voisins on fait venir un géomètre qui selon ces dires la véranda déborde bien sur son terrain. Est ce que cela constitue une preuve ou non?

Par **beatles**, le **21/03/2021** à **17:31**

Bonsoir,

Dans votre cas ce que vous dites être votre terrain ne peut être qu'une partie commune à jouissance privative rattachée à votre lot en tant qu'accessoire à ce dernier ; dans ce cas ce n'est pas votre terrain, ce n'est que la possession du lot qui vous autorise la jouissance exclusive du terrain.

La seule possibilité où le syndicat peut intervenir contre vous c'est si les travaux, construction de la véranda, ont été faits sans son autorisation.

Mais d'après vos dires, vous et votre voisin êtes propriétaires de deux lots contigus dont chacun a une partie commune (portion de terrain) à jouissance privative qui leur est attachée en tant qu'accessoire (articles 6-3 et 6-4 [de la loi](#)).

Si des documents (plans ou descriptifs et non pas état descriptif de division) délimitent ces parties communes à jouissance privative, en cas de « débordement » cela ne concerne que les propriétaires des lots concernés et il semblerait que le « débordement » pourrait faire l'objet d'une prescription acquisitive trentenaire.

Dans le cas où les trente ans ne seraient pas atteints le propriétaire du lot mitoyen peut vous contraindre à revenir aux limites définies et à la démolition.

Si aucun document délimite les terrains attachés aux lots, ce n'est qu'un juge, qui au vu des moyens qui lui seront fournis, qui décidera des limites ; la logique voudrait qu'il se fie à l'état des lieux et de prendre comme limite séparative la continuité de la mitoyenneté des appartements.

Il semblerait que la prescription acquisitive abrégée (dix ans) pourrait peut-être être revendiquée uniquement si dans l'acte de vente de votre lot la bande de terrain revendiquée figurerait en toutes lettres comme étant attachée à ce dernier.

- Arrêt du 30 avril 2003 de la Cour de cassation ([pourvoi n° 01-15078](#))

- [Rapport annuel 2003](#) de la Cour de cassation

Cdt.

Par **Samsam99999999**, le **21/03/2021** à **17:55**

Justement il n'y a aucun document délimitant le terrain. Les parties ne sont pas communes ils ont leurs partie et je possède la mienne. De plus il n'y a pas de syndicat puisque son immeuble ne fait pas partie du miens, il est simplement collé au miens.

Par **beatles**, le **21/03/2021** à **18:13**

D'après vos dires vous et votre voisins appartiendraient à deux copropriétés différentes ; ou vous seriez dans une copropriété qui jouxte une propriété privée qui n'est pas une copropriété.

Expliquez plus clairement votre cas et non pas au compte-goutte ce qui correspond à une devinette puisque vous nous fournissez pas tous les éléments.

Dans tous les cas c'est uniquement vous (personnellement) qui empiétez sur la propriété voisine.

Dans ce cas vous pouvez uniquement revendiquer la prescription acquisitive trentenaire si vous pouvez opposer [les conditions prévues par le Code civil](#).

Pour la prescription acquisitive abrégée (dix ans) il faut que dans l'acte de vente de votre appartement figure en toutes lettres que vous avez acquis la propriété de la bande de terrain litigieuse de votre prédécesseur.

Par **Yukiko**, le **22/03/2021** à **12:26**

Je n'avais pas pensé à une véranda. Celle-ci vous appartient et le litige est donc principalement entre le voisin qui s'en plaint et vous.

En soi, la conclusion d'un géomètre n'est pas une preuve mais elle doit tout de même être prise au sérieux. Vous pouvez la contester. Si votre voisin porte l'affaire en justice, c'est le juge qui appréciera. Pour le convaincre que le géomètre a tort, il vous faudra de solides arguments.

Si effectivement vous avez mordu sur le terrain adjacent, le voisin est en droit de vous obliger à démolir la véranda ou, tout au moins, la partie qui empiète sur son terrain. Il peut y avoir prescription au bout de trente ans. Il faudrait pour en bénéficier que vous apportiez la preuve que la véranda est en place depuis au moins trente ans.

En conclusion, soit vous démontrez que le géomètre a tort et que votre véranda n'empiète pas sur le terrain voisin, soit vous apportez la preuve que la véranda est en place depuis au moins trente ans.