



bien construit sur sol d'autrui

Par **avecmi**, le **03/02/2012** à **18:47**

Bonjour,

Mon beau père maintenant agée a été autorisé voila 30 ans via un dépôt de permis de construire, à la construction sur un terrain d'un garage démontable. Ce garage a été payé par mon beau père et installé par lui à ses frais; cela s'est fait avec l'accord à l'époque du propriétaire du terrain qui a accepté moyennant le paiement d'un loyer pour l'occupation de cette parcelle de terrain (accord verbal) situé sur sa propriété. Un document manuscrit a été signé entre le propriétaire et mon beau père disant que si pour une raison quelconque, le propriétaire souhaitait récupérer le terrain, mon bpère s'engageait à démonter ce garage et à quitter les lieux et réciproquement s'il désirait quitter le terrain, cela pourrait de faire avec un préavis de trois mois.

Le propriétaire vient de vendre voila 6 mois sa propriété sur la quelle se trouve ce garage. Le propriétaire ne l'a pas informé de son souhait de vendre ni n'a envoyé de courrier pour lui réclamer le terrain et quitter les lieux. Dans le cadre de la transaction immobilière, un agent immobilier a contacté mon mari pour proposer un arrangement: mon beau père pourrait continuer à louer ce garage jusqu'à son décès, le nouveau propriétaire n'étant pas intéressé par ceux ci et ensuite il reviendra au nouveau propriétaire ou alors je pourrai les démonter. Aucun document n'a été signé ni par mon bpère ni par mon mari. D'après l'ancienne propriétaire contactée, cela est stipulé sur l'acte de vente.

Le nouveau propriétaire vient de contacter mon mari pour pouvoir occuper ces garages, sans évoquer de paiement de sa part.

Nous serions d'accord pour les lui laisser sous réserve qu'il accepte de payer le prix des murs qui sont la propriété de mon bpère, car je trouverai un peu fort qu'il récupère à bon prix ce garage.

Dans l'éventualité d'un refus de sa part, j'envisage de démonter et récupérer ce garage.

Est ce possible et si je veux démonter ce garage, me faut il une autorisation de démolir?

Merci de vos conseils sur cette situation que je considère comme une spoliation de cette personne âgée et dans un état de faiblesse.

Avecmi.

Par **youris**, le **03/02/2012** à **20:10**

bjr,

vous trouverez ci dessous l'article du code civil qui précise les options possibles:

Article 555

Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

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.

Par **avecmi**, le **03/02/2012** à **20:42**

merci pour cette réponse rapide:

si j'ai bien compris, le nouveau propriétaire du terrain sur lequel est construit ce garage doit rembourser le prix du garage (compte tenu d'un coefficient de vétusté)s'il veut le conserver? (l'ancien propriétaire n'est plus concerné?

***Un garage datant de 30 ans n ' a plus , en termes comptables (amortissement) qu ' une valeur résiduelle d ' utilisation quasi nulle
Ce que la réalité économique confirme d ' ailleurs souvent***

Par **avecmi**, le **04/02/2012** à **18:07**

en termes comptables il n'a certes plus de valeur résiduelle, mais considérant la qualité du bien il a quand même conservé une valeur par la qualité de sa construction (garage fabriqué en plaques de béton).Ce batiment est resté en bon état et sans vouloir faire preuve de radinerie, il mérite une compensation financière.