



Empiètement construction du voisin dans nos parties privatives

Par **Daninou**, le **08/06/2015** à **13:39**

Sur la base du règlement de copropriété nous avons acquis un lot dans une copropriété de 2 lots. Le règlement de copropriété a été rédigé avant le début de la construction des habitations mais, lors de l'édification, la maison du lot voisin a été construite sans respect du règlement et empiète de 60 cm sur nos parties privatives dont le règlement nous octroie pourtant la jouissance exclusive. Depuis plusieurs années, nous payons nos charges de lotissement et impôts locaux sur la base du règlement de copropriété qui nous accorde la moitié du terrain global mais sans avoir pu jouir de la totalité du lot acquis. De plus ayant pu récupérer le jardin correspondant à la définition de notre lot, la construction qui empiète dispose de vues directes en surplomb de notre jardin....

La jurisprudence est-elle constante pour condamner le non respect du règlement de copropriété ? La Cour de Cassation condamne-t-elle toujours l'empiètement y compris en copropriété horizontale de 2 lots ? Merci

Par **domat**, le **08/06/2015** à **15:26**

bjr,

s'il s'agissait d'un empiètement sur votre partie privative, je répondrais qu'un empiètement est imprescriptible et que sa sanction est la démolition.

votre situation est différente puisque votre voisin n'empiète pas sur votre partie privative mais sur une partie commune dont vous avez la jouissance.

votre préjudice est donc la perte de jouissance et je pense que vous obtiendrez qu'une indemnisation et non la démolition.

déjà il faudrait que vous soyez certain que la maison de votre voisin déborde sur le terrain dont vous avez la jouissance avec le recours éventuel à un géomètre.

sinon il ne restera que la procédure devant un tribunal donc je vous conseille de consulter un avocat spécialisé pour estimer votre préjudice et une éventuelle indemnisation.

qu'en pense votre voisin ?

cdt

Par **Daninou**, le **08/06/2015** à **16:34**

Merci de votre si prompte réponse. Le règlement de copropriété mentionne en état descriptif

de division pour chaque lot :

- le droit de construire une villa élevée sur sous-sol à demi-enterré, d'un rez de chaussée et d'un étage (mais il n'est pas mentionné de surface)
- l'usage exclusif dans les termes de l'article 2 de la loi du 10/07/1965 d'une superficie de terrain délimité par les lettres ABCD sur le plan de masse ci-annexé de 221 m2 environ (pour l'autre le 2e lot, les lettres sont ADEF et il n'y a pas de mention de surface)
- les 500/1000e indivis des parties communes générales et notamment du sol
MAIS tout de suite après, il est noté dans un tableau récapitulatif pour chacun des lots "quote part de propriété du sol 500/1000e)
ET "distinction des parties privatives et parties communes"
- les parties privées comprennent les constructions avec leurs dépendances et accessoires, la jouissance exclusive de la parcelle de terrain attenante à chaque villa et de celle sur laquelle elle est édifiée, les canalisations et réseaux divers, intérieurs aux constructions et parcelles à jouissance privative.
- les parties communes comprennent la totalité du sol à l'exception des jouissances privatives"

L'empiétement est démontré par un plan de géomètre.

Avez-vous une idée des indemnisations en pareil cas ?

Votre réponse démontre aussi que peu importe que le règlement de copropriété soit dûment publié et jamais modifié, puisqu'un copropriétaire peut ne pas le respecter et "mordre" sur le lot de l'autre sans prendre beaucoup de risque...

Merci

Par **Daninou**, le **08/06/2015 à 16:39**

Un peu plus e loin, le règlement de copropriété mentionne dans la partie "usage des parties privatives - conservation du site" : il ne pourra être apporté de modifications aux limites des parcelles de terrain à utilisation privative attachée à chaque lot. Les droits privatifs des copropriétaires sur chacune de ces parcelles pourront faire l'objet d'une mutation qu'en totalité et avec la villa dont ils dépendent"... Grosse déception donc de voir que ce règlement n'est pas respecté !!!

Par **domat**, le **08/06/2015 à 17:55**

bjr,

donc le sol est bien une partie commune seul sa jouissance est privative.

l'empiétement de votre voisin vous empêche d'en avoir la jouissance mais à proprement parler il n'y a pas d'empiétement de propriété puisque le sol est commun.

voire parcelle à jouissance privative est-elle bornée ?

rien ne vous interdit de faire une procédure judiciaire contre votre voisin pour récupérer la pleine jouissance de votre lot et faire respecter votre RC. mais il est certain qu'un arrangement amiable est souhaitable.

vous ne dites pas quelle est la position de votre voisin.

il est connu que la copropriété horizontale, qui est un moyen de détourner la loi, comporte de nombreux inconvénients surtout quand il n'existe que 2 copropriétaires ayant les mêmes

tantièmes.

la loi de 1965 sur la copropriété rend obligatoire le syndic pour gérer la copropriété.

cdt