



empiètement parking

Par **jpacqua**, le **30/07/2023** à **16:44**

Bonjour à Tous,

Je suis syndic bénévole d'une résidence que j'habite depuis la fin de sa construction en 2001.

Elle contient 29 lots + un lot espace verts et un lot espace parking.

Le même promoteur a construit une résidence "accolée" à la nôtre 3 ans plus tard.

Cependant, ce même promoteur a détaché du terrain voisin, un espace de 130 m² car les parkings de notre résidence n'étaient pas assez suffisants.

Cette espace n'a jamais été cadastré et apparait sur ce même cadastre comme appartenant à la résidence voisine.

Nous nous servons depuis 2001 de cette espace sans que personne n'est eu rien à redire.

En 2016 une action amiable a été engagée par notre adversaire qui a donné lieu à un accord amiable pour la vente de cet espace pour 1 euro symbolique, et la prise en charge de notre part des frais de mesures et d'enregistrements.

Cet accord avait été pris entre quelques copropriétaires des deux résidences, leur conseiller juridique et le promoteur que nous avons réussi à joindre et faire venir alors que ses sociétés n'existaient plus depuis 2011.

Le promoteur s'étant engagé à prendre tous les frais à sa charge.

Cet accord figure sur le procès-verbal d'assemblée générale de la résidence voisine.

Malheureusement ce dernier n'a plus donné signe de vie et les représentants de la résidence voisine n'ont plus pris contact avec nous depuis cette date.

En décembre 2022, ils ont demandé un bornage amiable de cet espace. Et en juillet de cette année viennent de me faire parvenir par huissier, une assignation au tribunal judiciaire pour

empiètement sur leur copropriété, et nous demandent une indemnisation conséquente pour leur "racheter" cette espace.

Je rappelle que sans cet espace qui correspond à 7 places de parking, il nous est impossible de nous garer dans la résidence, faute de places disponibles. 10 places existantes pour 16 appartements.

Sachant que l'empiètement est très mal vu par les juges, je voudrais donc savoir si nous pouvons invoquer, que d'une part, nous étions pas au courant jusqu'en 2016 que cette partie ne nous appartenait, faute du promoteur de l'avoir cadastré après l'avoir détaché et d'autre part, est il possible de faire jouer l'usucapion sur 10 ans dans ce cas bien précis, sachant également que si nous n'avions pas cette parcelle, le portail pour rentrer dans la résidence ne pourrait pas exister, faute de place.

Je rajoute également que cet espace ne servirait à rien à la résidence voisine.

je vous remercie pour l'intérêt que vous donnerez à mon interrogation et reste à votre disposition pour tous renseignements supplémentaires.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **30/07/2023** à **16:51**

Bonjour,

Qu'il vous soit impossible de vous garer tous n'est pas un argument juridique.

Il semble que le promoteur vous a bercés de douces paroles sans aucune trace écrite.

Par contre l'accord amiable peut être utilisé, mais entre qui exactement ?

Vous dites "quelques copropriétaires" mais avaient-ils délégation des syndicats respectifs pour signer cet accord ?

Vous devriez consulter un avocat avec les documents dont vous disposez.

PS : Il ne s'agit pas d'un empiètement mais d'utilisation d'un espace qui ne vous appartient pas. La copropriété voisine pourrait clore cet espace et vous interdire d'y accéder.