



Usucapion d'une piece d'un batiment

Par **Daddicool2000**, le **20/04/2016** à **00:40**

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition en region parisienne d'une maison avec dans le jardin un batiment décrit comme "remise" situé en limite de propriété. Ce batiment de 8m2 comporte 3 pièces, chacune ayant une porte. L'une de ces portes donne chez le voisin qui l'utilise depuis longtemps(11 ans, mais les précédents propriétaires faisaient de meme) comme une remise de jardin. Les murs interieurs ne sont que des cloisons (non porteurs) et la pièce occupée par mon voisin ne donne pas acces aux combles. Cet acces se fait par une l'une des pièces de mon coté. De plus, le toit est en patte d'oie, et aucune des aretes n'est dans le meme axe de la cloison. Et l'ancien propriétaire, qui est sous tutelle depuis 2013 semble 'avoir jamais rien fait pour recupérer cette pièce.

Pour finir, ce batiment est indiqué dans mon acte de propriété et pas dans le sien.

Mon voisin veut invoquer la prescription trentenaire pour recupérer cette pièce. Apres moultes renseignements sur l'usucapion je cherche a savoir si ce dernier peut avoir gain de cause devant un tribunal. Les questions que je me pose (pour autant que ce soit les bonnes) sont :

- le fait qu'il ne paie pas la taxe foncière est- suffisant pour le debouter?
- peut-il usucaper une partie seulement d'un batiment ? On parle souvent de bien, mais dans ce cas le "bien" est-il le batiment de manière indivisible ou alors les volumes qui le constituent (et qui ne sont que des cloisons)
- si tel est le cas, peut-il nous contraindre a créer une copropriété?
- Comment argumenter su le fait qu'il soit un occupant et non un propriétaire?

Je vous remercie par avance pour vos commentaires et aides sur le sujet.

Daddicool2000

Par **Tisuisse**, le **20/04/2016** à **09:09**

Bonjour,

Il n'existe pas de prescription trentenaire dans le cas que vous nous soumettez. Vous pouvez donc, si cette pièce est bien dans votre acte de propriété, condamner cette porte qui donne chez votre voisin, voire la remplacer par un mur aveugle (donc pas de fenêtre) et récupérer cette pièce qui vous appartient.

Par **youris**, le **20/04/2016** à **13:21**

bonjour,

si la pièce concernée comporte une ouverture donnant sur la propriété du voisin, il est possible que les 2 terrains aient appartenu par le passé au même propriétaire et que nous soyons en présence d'un signe apparent de servitude par destination de père de famille.

vous pouvez consulter ce lien:

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/action-usucapion-reconnaissance-propriete-immobiliere-17070.htm#.VxdmAvmLRxA>

salutations

Par **Daddicool2000**, le **20/04/2016** à **15:11**

Bonjour Youris, et Tisuisse

Bien vu pour Youris! J'ai effectivement omis de mentionner que les 2 parcelles appartenaient par le passé à une seule et même personne. Néanmoins dans les 2 actes de propriété il n'est fait mention d'aucune servitude.

Par conséquent, à qui reviens la jouissance de cette pièce, sachant que je n'y ai pas accès depuis chez moi (la pièce concernée donne exclusivement chez le voisin.)

Dans l'attente de votre réponse, je m'en vais de ce pas écumer google.

Tisuisse, pouvez-vous développer votre réponse (si elle est toujours valable au vu de la réponse de Youris)

Daddicool2000

Par **Daddicool2000**, le **21/04/2016** à **14:21**

Bonjour à tous,

Chose que je n'ai pas faite dans mon dernier message, je tenais déjà à vous remercier pour votre aide sur mon problème.

Je me suis renseigné autant que je pouvais sur la **servitude par destination de père de famille**. Et je pense qu'avec l'article 690 du code civil, je suis mal.

[citation]Code Civil art. 690

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.[/citation]

Maintenant le tout est réellement complexe pour moi ... je pensais juste usucapion,

maintenant à cela s'ajoute une éventuelle servitude qui empiète sur ma parcelle.

L'argument éventuel de défense que j'aurais pu avoir aurait été sur le caractère exclusif de la possession de mon voisin, mais il semble que certains jugements on autorisé la prise par usucapion d'une pièce (CA 11/00988 mais je ne pense pas avoir saisi toute la portée de cet arrêt).

Daddicool2000

Par Tisuisse, le 21/04/2016 à 14:42

Par contre, cette pièce est dans un bâtiment VOUS appartenant, construit sur une parcelle dont vous êtes le seul propriétaire selon votre acte notarié, donc elle VOUS appartient. Si ce bâtiment venait à brûler, la reconstruction vous autoriserait récupérer cette pièce et à ne donner aucun accès sur le terrain de votre voisin. Par ailleurs, en cas de vente, par votre voisin, de son terrain, il n'aurait pas le droit de vendre cette pièce, il n'en est pas propriétaire.

Par Daddicool2000, le 21/04/2016 à 14:54

Merci Tisuisse,

En effet, c'est bien là mon problème car c'est le premier argument que j'avais. Mais la découverte pour moi de l'usucapion semble compliquer les choses et il semble qu'au besoin, mon voisin invoquera justement cet argument pour récupérer cette pièce. Toute ma question est là : l'usucapion peut être valable que une partie seulement du bâtiment ? Et comment bâtir mon argumentaire de défense, quitte à aller au tribunal pour avoir gain de cause.

Daddicool2000

Par Tisuisse, le 21/04/2016 à 15:15

L'usucapion ne peut s'appliquer que pour un immeuble, pas pour une partie d'un immeuble, donc, là, il y a matière à contester, devant un juge, les prétentions de ce pseudo propriétaire : les actes notariés vous concernant en font foi.

Par Daddicool2000, le 21/04/2016 à 16:55

Encore Merci Tisuisse pour votre réponse,

C'est bien ce que je pense, mais ce que je cherche c'est un texte ou autre (arrêt de CC ou CA

par exemple) qui puisse justement me permettre d'être parfaitement au clair sur ce point.

Daddicool2000

Par **youris**, le **21/04/2016 à 18:30**

je ne retrouve l'arrêt de la cour de cassation sur un sujet similaire.

au lieu d'un pièce c'était un wc implanté sur une parcelle d'un propriétaire mais qui s'ouvrait sur la propriété voisine et le voisin soutenait que du fait que la porte s'ouvrait sur son terrain, il avait le droit de l'utiliser sans l'accord de son propriétaire.

la cour de cassation n'est pas de cet avis car elle estime que c'est une atteinte au droit de propriété du propriétaire.