



## usucapion ou rachat du terrain d'un garage empiétant sur la propriété voisine

Par **Elbri**, le **28/02/2020** à **13:10**

Bonjour,

Mon oncle a acquis en 1976 une parcelle dans un lotissement en montagne (station de ski) et fait construire en copropriété avec mon père un chalet de 3 étages. Mon oncle et mon père sont décédés (mon père en 2003). Ma cousine, mon frère et moi sommes co-propriétaires du chalet (chacun un étage).

Ce chalet a été construit en décaissement dans un talus; il comprend sur un côté, en bord de route, un garage avec en dessus la terrasse du 1er étage. Un escalier dessert les étages et un chalet voisin.

Les terrains communs du lotissement sont la propriété du syndicat intercommunal. En 2017 à l'occasion d'une tentative de création d'ASL qui n'a pas abouti, le syndicat intercommunal a fait réaliser un bornage. Nous nous sommes alors rendus compte que la moitié du garage et de la terrasse ainsi que de l'accès au 2e étage empiétaient de 5m<sup>2</sup> sur le terrain du syndicat en partie basse et de 10 m<sup>2</sup> sur la parcelle voisine en partie haute (le chalet a été construit "en oblique" par rapport aux plans prévus à l'origine !).

Aucune contestation n'a jamais eu lieu depuis la construction sur la présence et l'occupation du garage et de la terrasse. Ma cousine a posé la question de la prescription acquisitive à plusieurs notaires et obtenu des réponses différentes !

Désireux de régulariser la situation, nous avons fait une demande de rachat à la propriétaire du chalet voisin l'an dernier à un prix qui nous semblait raisonnable (sachant que le prix moyen du terrain constructible dans le département est donné à 100 €/m<sup>2</sup>), mais elle n'a jamais répondu. Elle souhaite maintenant vendre son chalet : nous lui avons refait une demande et elle nous propose un rachat à une somme qui nous paraît exorbitante pour un talus raide en bord de route (soit 800 € /m<sup>2</sup>).

Notre questionnement : peut-elle vendre la partie de terrain qui porte une partie de notre garage ? quels droits aura le nouveau propriétaire ? pourrions-nous faire jouer la prescription acquisitive vis à vis de la propriétaire actuelle ? vis à vis du futur propriétaire ? l'actuel ou le futur propriétaire peut-il faire démolir notre garage ? peut-il nous interdire l'accès aux étages qui empiète sur son terrain ?

Nous sommes d'autant plus inquiets qu'un acquéreur se serait déclaré. Pouvez vous nous éclairer pour sortir de cet imbroglio ou sommes nous "piégés" et obligés de payer le prix

demandé ?

Merci d'avance

Par **youris**, le **28/02/2020** à **13:46**

bonjour,

êtes-vous sur que vous êtes en copropriété et non en indivision ?

L'application de la prescription acquisitive nécessite de remplir les conditions de l'article 2261 du code civil qui indique:

*Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.*

pour que votre possession devienne votre propriété, il y a une procédure à respecter, voir le loien ci-dessous:

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

pour la partie de vos constructions supplémentaires érigées sur le terrain du syndicat intercommunal, cela ne change rien puisque le propriétaire est le même.

pour la partie haute de 10 m2 empiétant chez le voisin, cet empiètement de 10 m2 appartient en pleine propriété au voisin et non au syndicat.

dans ces conditions, soit vous négociez pour acquérir cette parcelle ( prévoir, bornage, frais de notaires pour cette mutation immobilière) le vendeur étant libre de son prix de vente, soit vous essayez de faire jouer la prescription acquisitive, mais cela demandera du temps.

si vous mettez votre bien en vente, il faudra prévenir vos éventuels acquéreurs de cette situation.

salutations

Par **Elbri**, le **28/02/2020** à **14:28**

Merci vraiment pour votre réponse rapide !

Il n'y a pas d'indivision sur ce chalet : il y a eu transfert de propriété lors des décès; en ce qui concerne mon père via ma mère qui a fait une donation-partage pour mon frère et moi et est restée usufruitière : est-ce de cette date (ou de la construction du chalet) que part la possession pour revendiquer la prescription acquisitive ?

La réponse du notaire interrogé en 2017 (transmise ce midi par ma cousine) était : "En droit, vous n'êtes pas propriétaires de la fraction du bâtiment construite en débordement sur les terrains voisins, puisque la propriété des constructions suit la propriété du sol, et vous ne pouvez faire valoir une quelconque prescription". Mais d'autres notaires ont donné des informations contradictoires :-( et vous semblez dire également que la prescription acquisitive est possible (même si elle est longue).

Je ne comprends pas bien le texte en lien qui semble concerner le propriétaire : si la voisine vend son chalet le délai de 30 ans tombe-t-il concernant lenouveau propriétaire sans aucune possibilité d'usucapion pour nous ?

Bien sûr nous allons continuer à essayer d'acheter à l'amiable, mais cela peu-il être au m2 bâti (comme si nous devons racheter non seulement le terrain, mais également le garage et les installations faites par nous ?).

Merci dans tous les cas pour votre réponse,

Bien cordialement

Par **youris**, le **28/02/2020 à 17:07**

le départ de la prescription acquisitive est le jour ou la possession a commencé, généralement quand le bie a été habité.

le changement de propriétaire est indifférent car les temps de prescription s'additionnent entre les propriétaires successifs.

selon le code civil, la propriété du terrain entraîne la propriété du dessus et du dessous.

mais l'empiètement est imprescriptible et la sanction prononcée par les tribunaux est en principe, la démolition.

le vendeur fixe le prix qu'il veut, et si vous voulez régler rapidement cette situation qui ne vous est guère favorable, il vous appartient de négocier avant que votre voisin décide de faire un action judiciaire pour supprimer cet empiètement sur son terrain.

voir ces 2 liens ci-dessous:

<https://www.inc-conso.fr/content/logement/une-sanction-plus-legere-des-empietements-de-propriete-sur-le-terrain-de-son-voisin>

<https://www.village-justice.com/articles/propriete-empietement-aussi-minime-soit-entraîne-demolition-construction,29338.html>

Par **Elbri**, le **28/02/2020 à 18:37**

en effet tout clea ne nous est pas très favorable.

merci !