

Occupation (construction) illicite d'une copropriété

Par **Billcoyote**, le **23/04/2008** à **22:40**

Bonsoir.

Un chemin d'accès dessert les parcelles (baties) de trois propriétaires. Ce chemin est privé et appartient à ces trois individus (je ne sais s'il s'agit d'une indivision, mais ça y ressemble). Il se trouve qu'au bout de plus de vingt ans (mais moins de trente), on s'aperçoit que l'un d'eux, mitoyen du dit chemin, en a largement amputé une partie, en l'espèce une bande d'environ 1,70 m de large sur plus de 40 m de longueur, en construisant un mur d'enceinte autour de sa parcelle et en augmentant la surface de celle-ci d'autant. Il a de plus construit un garage au ras de cette nouvelle limite.

En supposant que les deux propriétaires lésés s'entendent et poursuivent l'occupant abusif, a-t-on espoir d'obtenir réparation, qui pourrait ressembler à :

- rétribution sous forme d'indemnité d'occupation de la surface spoliée pendant la durée de la dite spoliation ;
- retour du contrevenant sur sa limite de propriété, et donc démolition des murs et garage.

En effet, la seule "vente" de la bande à l'occupant est si dérisoire qu'elle aurait valeur d'encouragement ...

Merci.

Bonsoir.

Par **jeeecy**, le **23/04/2008** à **22:47**

le prix dérisoire n'est aucunement une condition rédhibitoire

au contraire, les juges ont toujours admis que les empiètements de propriété, même minimes, doivent être réparés

dès lors si les 2 propriétaires ne veulent pas vendre au 3eme le terrain litigieux, ils peuvent demander la destruction du mur et du garage et le rétablissement sans difficulté des limites initiales des terrains ;

Par **Billcoyote**, le **23/04/2008** à **23:02**

Merci jeeecy

Comme tu l'as sans doute deviné, je ne suis, hélas, pas du tout juriste, même si le droit me plaît beaucoup.

Je me pose deux ou trois questions :

- La procédure débute-t-elle par une plainte (civil ou pénale), car l'occupant a déjà proposé de racheter pour moins de 3000€ la parcelle, ce qui constitue une tentative d'arrangement amiable inacceptable ?
- Avocat obligatoire ou pas ?
- Durée prévisible dl'affaire ?

Encore merci.

Par **Kem**, le **24/04/2008** à **09:27**

Bon, ma réponse ne sera sûrement pas tout à fait exacte au regard du droit judiciaire privé français mais :

Théoriquement, il s'agirait d'une action au civil. Devant un juge de proximité (litige de voisinage) et l'avocat n'est donc pas nécessaire. Les dépens et frais de procédure seront à charge de la partie perdante. Le juge peut se contenter d'entériner un arrangement amiable pour lui donner force exécutoire.