



## Construction sans titre de propriété

Par **DIANE**, le **27/12/2008** à **03:05**

bonjour,

depuis 40 ans ma maison est construite sur un terrain donné par son oncle à mon mari en cadeau de mariage , aucun document de donation n'a été signé; toutefois une autorisation de construire par cet oncle a été signée et un permis de construire a été délivré par la mairie; depuis la mort de mon mari il y a 20 ans cet oncle est revenu sur sa décision et souhaitait me vendre le terrain; malgré de multiples relances aucune démarche n'est faite. Cette personne a t elle le droit de revenir sur sa décision de donner et donc de me vendre le terrain?

Dans ce cas comment puis je le contraindre de régulariser la situation au plus tôt ?

A t il le droit de m'expulser de ma maison alors que je paie la taxe fonciere sur la propriété bâtie?

merci pour votre aide

Par **jeetendra**, le **27/12/2008** à **10:43**

bonjour, [fluo]le mieux c'est de consulter un avocat [/fluo]pour être conseillé face aux revendications du propriétaire du terrain, voici un copié collé relatif d'une façon générale à la construction sans titre de propriété, toutefois votre cas est particulier du fait de votre bonne foi, bonne fête de fin d'année à vous, cordialement.

Le droit de propriété /

Le droit de propriété présente un caractère exclusif : le propriétaire peut s'opposer à toute

atteinte portée par un tiers. Ainsi, en cas d'empiétement même minime sur le terrain d'autrui, le juge ordonne, sur le fondement de l'art. [fluo]545 du Code civil[/fluo], la démolition de la partie de la construction reposant sur le fonds voisin quand le propriétaire l'exige et sans qu'il ait à justifier l'existence d'un préjudice particulier. Cette jurisprudence est constante.

S'il y a contestation sur la propriété du terrain (une parcelle est revendiquée par le voisin, ...), le litige doit être porté devant le tribunal de grande instance du lieu.

Empiètement : sans construction : par exemple, clôture établie par un propriétaire ; la victime, lésée, dispose de l'action en complainte,[fluo] action possessoire (c.-à-d. destinée à protéger sa possession) devant le tribuna[/fluo]l d'instance (dans l'année des faits). Avec construction : recourir au tribunal de grande instance.

La victime peut se référer au Code civil (art. 545 ´ nul ne peut être contraint de céder sa propriété) et demander la démolition de la partie de la construction qui dépasse la limite séparative, ou des dommages et intérêts ( 10 cm sur la propriété voisine suffisent pour demander la démolition).

Si la construction est élevée entièrement sur le terrain d'autrui ([fluo]art. 555 du[/fluo] [fluo]Code civil[/fluo]) : [fluo]le propriétaire du terrain devient, par ´ accession, propriétaire de la construction élevée chez lui sans son accord, mais à charge pour lui d'indemniser le propriétaire de cette construction.[/fluo]

En cas de mauvaise foi de ce dernier, il peut exiger la suppression de la construction à la diligence et aux frais du responsable

Par **DIANE**, le **27/12/2008** à **14:07**

BONJOUR,

merci pour toutes ces précisions, je pense en effet que solliciter l'aide d'un avocat est la solution a ce probleme très particulier car en effet autorisation et permis de construire ont été délivrés pour la construction de cette maison ; de même le terrain a été donné en guise de cadeau de mariage à l'époque (je suis dans un DOM ) les gens n'insistaient pas pour avoir des documents dans les règles c'est la confiance mutuelle qui primait .

une autre question :du fait que ce propriétaire ait donné l'autorisation de construire et que le permis ait été donné au nom de mon mari l'emplacement ou se trouve la maison ne devient il pas sa propriété?

pourrais je invoquer la prescription trentenaire pour obtenir une régularisation de la situation c'est à dire obtenir un titre de propriété dans les règles ?

Merci de m'apporter votre aide

Par **HUDEJU**, le **28/01/2009** à **02:32**

Bonsoir

Comme l'indiquait Jeetendra dans son message et suivant l'article 544 et 545 du code civil , qui précise que la maison appartient au propriétaire du terrain . Comme vous êtes de bonne foi et que l'oncle avait donné l'autorisation de construire , il ne peut en exiger sa démolition . Si il y une solution pour dénoué cette affaire , deux possibilités s'offrent à vous , soit vous demandez à l'oncle de vous vendre le terrain après une expertise de sa valeur bien évidemment , soit vous lui proposez qu'il vous achète la maison aussi suivant expertise , vous verrez bien sa réaction .

Enfin , c'est un drôle de cadeau de mariage , donné , repris , volé , mais c'est la loi .