



Proprietaire ou non d'un batiment

Par **che56**, le **28/08/2010** à **09:47**

Bonjour,

je vous sou mets une interrogation.

Lors de ma jeunesse, j'ai construit un batiment agricole (le permis de construire est a mon nom) sur le terrain de mes parents.

Mes parents sont morts depuis peu.

Lors de la succession, mes freres et soeurs me disent "qu'il n'y a pas eu donation de terrain donc le batiment ne m'appartient pas".

Quant n'est-il vraiment ?

Merci

Par **mimi493**, le **28/08/2010** à **11:43**

Ils ont raison. Non seulement le terrain ne vous appartient pas, mais en plus le batiment construit dessus non plus, sans que le ou les propriétaires vous doivent indemnisation.

Tout batiment sur un terrain appartient au proprio du terrain, sauf démembrement vertical du fond (et ça se fait devant notaire)

Par **che56**, le **29/08/2010** à **14:06**

Merci pour votre reponse.

Meme en etant creancier?

Par **mimi493**, le **29/08/2010 à 16:43**

créancier de quoi ? qui ?

Par **toto**, le **31/08/2010 à 19:29**

selon le principe de l'enrichissement sans cause , et également par analogie au cas du couple qui construit sur le terrain de l'un d'eux , je suis persuadé que celui qui a construit a droit à une récompense correspondant aux dépenses qu'il a engagées.

Par **mimi493**, le **31/08/2010 à 21:33**

Le couple s'il y a communauté.

Si d'ailleurs le couple est en séparation de biens, il n'y a pas récompense.

Par **toto**, le **31/08/2010 à 21:55**

pour le couple , la récompense est calculée sur la valeur du bien et non sur les dépenses. Je n'ai trouvé aucune mention à la notion de séparation de biens.

pour le autres cas , j'ai trouvé quelque chose qui correspond à mon premier sentiment :

" Face à un constructeur de mauvaise foi, le propriétaire du sol peut exiger de lui la démolition de ce qui a été fait de la remise en état du terrain, outre les dommages et intérêts qui peuvent être dus (article 555 alinéa 3 du Code Civil). C'est son droit de propriétaire que d'éliminer toute trace d'usurpation.

Il peut aussi décider de les conserver mais il ne les aura pas gratuitement, c'est-à-dire qu'il devra indemniser le constructeur (soit en payant à ce dernier une somme égale à la plus-value du fonds, soit en remboursant le prix des matériaux et main d'œuvre (évaluées à la date du remboursement effectif). La moins onéreuse des deux voies sera, bien entendu, choisie."

je vous laisse découvrir face à un constructeur de bonne foi !

http://www.asclcp.fnsea.fr/sites/asi/actualites/je_suis_en_societe/070326constructionsolautrui.aspx

Par **mimi493**, le **01/09/2010 à 03:13**

Pour le couple, c'est une récompense due à la communauté. S'il n'y a pas de communauté ... :)

Article 555 du code civil

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

Le problème c'est "le tiers", là c'est un des propriétaires.
De toute façon, le bâtiment ne lui appartient pas.