



Construction existante sur une partie du terrain avant achat

Par **Run34**, le **02/02/2012** à **13:30**

Bonjour,

Nous possédons un terrain, mais il se trouve qu'une petite partie est occupée par une construction depuis de nombreuses années (a priori sans permis de construire, le propriétaire est décédé et c'est l'un de ses enfants qui s'occupe de la maison depuis: location, travaux,...

Mais je ne pense pas qu'il en soit le propriétaire officiel, bien qu'à priori il paye la taxe foncière...)

Le terrain nous a été vendu en l'état il y a plusieurs années, aucune régularisation n'a été effectuée.

Or nous ne voudrions pas avoir de problème le jour où nous voudrions construire.

Nous ne souhaitons pas détruire la petite construction, le terrain est suffisamment grand, pouvez-vous me dire si des démarches particulières sont à effectuer? Ainsi que leurs coûts éventuels?

Par avance merci.

Cordialement.

Par **amajuris**, le **02/02/2012** à **13:53**

bjr,

la construction faite sur votre terrain vous appartient.

voir l'article du code civil ci-dessous:

Article 555

Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

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.

cdt

Par **Run34**, le **02/02/2012 à 15:14**

Merci pour votre réponse.

Si je comprends bien, soit la construction m'appartient, soit je lui demande de détruire ce qui a été construit.

Il se trouve que le propriétaire décédé était ma grand-mère, c'est pour cela que je ne souhaite pas détruire quoi que ce soit, est-il possible de faire en sorte que cette partie du terrain ne m'appartienne plus?

Par **amajuris**, le **02/02/2012 à 15:23**

vous divisez le terrain et vous vendez.

Par **Run34**, le **02/02/2012 à 16:12**

Merci.

Je veux bien lui vendre la partie du terrain où se trouve la construction (en fait une petite partie se trouve sur mon terrain, le reste sur le terrain d'à côté), mais apparemment on n'a

aucune trace d'un titre de propriété.

Mon oncle peut être considéré comme propriétaire dans les faits, puisqu'il s'occupe de la maison depuis des années et qu'il paye la taxe foncière, mais il n'y a rien d'officiel, donc je ne vois pas trop comment régulariser la situation: à qui vendre cette partie du terrain ?

De plus, il me dit que la société qui nous a vendu le terrain à l'époque n'en avait pas le droit, du fait de cette construction, est-ce que c'est vrai?