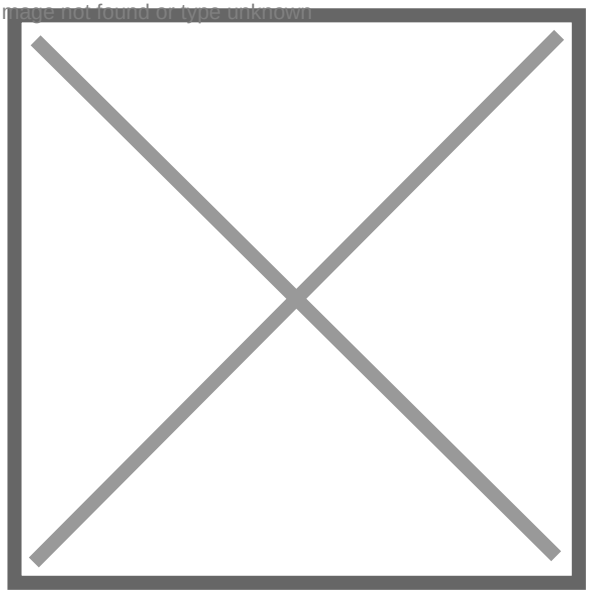
Image not found or type unknown



Maison de village avec une partie en tréfonds type troglodytee

Par **batidom**, le **19/12/2012** à **22:57**

[fluo]Bonjour [/fluo]Mon frère dont je suis le tuteur possède une petite maison de village à CUCURON 84 comprenant une cuisine de 16m2
au sol, une chambre au dessus des 16m2 et dans la suite de la cuisine en R/C un séjour troglodyte avec une voute en pierre de taille et un sanitaire dans le prolongement creusé dans la roche, cette partie troglodyte se trouve être sous une voie d'accès du domaine public mi-piétonne, mi-voiture, très peu utilisée.
Dans son acte de vente de 1998 il n'est pas spécifié que le séjour et le sanitaire sont en tréfonds, l'acte de vente précédent, en 1981 parle d'une remise en cours de réhabilitation sans spécifier qu'il y a une surface troglodyte, la Mairie de Cucuron m'a précisé que cette utilisation était abusive et illégale.
Qu'en est-il du tréfond et de son usage ?
Merci de votre réponse.
Cordialement Dominique **Téléphone supprimé par sécurité**

Par **alterego**, le **20/12/2012** à **21:19**

Bonjour,

Il est possible que la Mairie ait raison comme elle peut avoir tort.

Article 552 du Code Civil

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.
Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers".
Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Le Maire a alors raison.

Pour que votre frère soit dans son droit, il importe donc de vérifier dans le passé - à quand faudra-t-il remonter avant la possession de votre frère -, si il n'y a pas eu, pour une raison quelconque **une dissociation du droit de propriété du sol et du sous-sol**.

La maison troglodyte existe, pour que la possession ne soit pas illégale et abusive, il reste à apporter la preuve d'une dissociation antérieure. Ce n'est pas le plus facile.

Dans le cas contraire, si des actes de vente antérieurs existent depuis plus de 30 ans alors qu'il n'y a pas eu dissociation, il pourrait réclamer l'application de la prescription trentenaire pour la reconnaissance de la légalité de son statut de propriétaire.

Il n'est pas nécessaire qu'il occupe, lui-même, la maison depuis 30 ans. Il peut cumuler ses 14 ans avec les années de successives de propriété de ses prédécesseurs jusqu'à justifier de 30 années.

Il ne peut rien faire seul avec ce que je vous réponds, il faut impérativement qu'il ait un avocat et surtout ne rien ébruiter à qui que ce soit jusqu'à ce qu'une procédure soit sérieusement engagée.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **batidom**, le **20/12/2012** à **21:55**

Bonsoir et Merci de votre réponse,donc cela reviendrais à apporter la preuve contraire à la présomption de l'article 552 du code civil,et cela ouvre la possibilité de démontrer qu'il existe deux propriétaires différents, celui du dessus (la voie publique) et celui du dessous, le tréfonds. J'ai vu par ailleurs que la Cour de cassation a donné, que la présomption n'est pas irréfragable et peut être renversé par la preuve contraire.Cette preuve contraire peut être apportée par un titre ou par la prescription acquisitive ou usucapion !!! et faire appliqué la prescription acquisitive abrégée de dix ans au lieu de trente pour mon frère, puisqu'il est de bonne foi de part l'acte signé chez le notaire en 1998 et du qualitatif du bien.Je me renseigne encore

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **alterego**, le **21/12/2012** à **01:14**

Bonjour,

C'est loin d'être aussi simple, sachant que l'élément fondamental est la dissociation du droit de propriété du sol et du sous-sol.

Il faudrait que cette dissociation soit intervenue avant que le sol ne soit devenue propriété de la personne publique.

L'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques précise que **"les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.**

L'historique des ventes successives est donc important.

Qu'est-ce qui a amené le Maire à vous préciser que cette utilisation était abusive et illégale ? L'observation n'est probablement pas anodine.

Enfin, si prescrire était possible, aux conditions communes et **cumulatives** de la prescription trentenaire et de la prescription abrégée, s'ajouteraient les conditions spécifiques à l'une ou à l'autre.

Votre avocat saura vous répondre au vu des pièces dont vous disposez. Les vôtres et celles de la Mairie ou toute autre personne publique.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Par **batidom**, le **21/12/2012** à **08:18**

Merci de votre deuxième réponse. En fait tout bêtement c'est en voyant des panneaux annonçant des travaux électriques sur cette voie d'accès pour 3/2013 donc sur le domaine public, je me suis inquiété de ces futurs terrassements auprès de la mairie et savoir si les précautions d'usage avaient été prises, y compris pour ma voisine qui est dans le même cas que moi avec sa cave,du même style.
j'aurais mieux fait de me taire, n'est-ce pas ?

Par **alterego**, le **21/12/2012** à **08:47**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Sécurité oblige, il était normal de vous inquiéter de ce projet de travaux.

La profondeur "surface-maison" et la composition du sous-sol ont leur importance. Les canalisations électriques sont généralement enterrées entre 0.50 et 0.85 m de la surface. Moins en terrain rocheux.

Mieux vaut vous vous documentez auprès des professionnels, TP et fournisseurs d'énergie.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés