



## Maison + jouissance exclusive

Par **Max\_78**, le **26/02/2018** à **13:56**

Bonjour,

Dans le cadre de l'achat d'une maison qui vient d'être construite, je cherche des informations concernant l'utilisation d'une place de parking en jouissance exclusive qui est dans le prolongement de la maison. Je serai propriétaire de la maison, mais de ce que je peux comprendre, pas de la place de parking qui sera en jouissance exclusive uniquement.

D'après les plans qui m'ont été fournis, cette place est située sur un terrain qui n'appartient pas à la maison.

Ma question est donc la suivante : Qui sera propriétaire de la place (autre propriétaire, copropriété, mairie...) ?

Serais-je dans l'obligation de respecter un règlement pour par exemple édifier une clôture sur cet emplacement (avec ou sans fondation) ou de demander une autorisation ?

Je précise que le lieu est en pleine construction et qu'il y aura bientôt 3 maisons de villes avec également des places de parking en jouissances exclusives dans le prolongement de ma place.

Merci pour vos réponses.

Maxime.

Par **amajuris**, le **26/02/2018** à **14:40**

bonjour,  
si vous n'avez que la jouissance exclusive du parking, vous n'en avez pas la propriété.  
vous devez vous renseigner auprès de votre vendeur pour savoir qui est le propriétaire du terrain supportant votre parking ainsi que les conditions de la jouissance de ce parking.  
salutations

Par **Max\_78**, le **26/02/2018** à **20:31**

Bonsoir,  
Merci pour votre réponse, je vais poser la question au vendeur.  
En ce qui concerne les conditions de jouissance, peuvent-elles évoluer après la signature du compromis de vente ? Si oui, dans quel cas ?  
Doivent-elles être mentionner dans le compromis de vente ?  
Merci par avance.

Maxime

Par **morobar**, le **27/02/2018** à **09:41**

Bonjour,  
Vu d'ici on pourrait bien avoir affaire à un copropriété horizontale.  
Bien vérifier ce qu'on achète exactement.  
Pour le reste TOUT DOIT ETRE MENTIONNE DANS LE COMPROMIS ET DANS L'ACTE  
CHEZ LE NOTAIRE.  
Et ce quelques soient les conditions d'achat.

Par **Max\_78**, le **27/02/2018** à **16:57**

Bonjour,  
  
Merci pour ce retour, je demande des précisions au vendeur et je vous tiens informés.  
  
Cordialement

Par **Max\_78**, le **17/05/2018** à **20:06**

Bonjour à tous,  
La situation à évoluer depuis mon dernier message. Je n'ai toujours pas signé le compromis

mais j'ai emménagé dans la maison.

En rencontrant un voisin, celui-ci m'indique vouloir lancer une procédure (expert, avocat etc.) à l'encontre du promoteur/propriétaire actuel (c'est la même personne) pour perte d'ensoleillement. Notre maison fait 5.5m de haut à une distance de 8m de la sienne, les 2 maisons sont orientées ouest. Pour rappel, notre maison est neuve. Les murs ont été bâtis il y a plus d'un an.

Ainsi, je voulais savoir s'il y avait un risque pour ma famille concernant cette procédure :

- existe-t-il une différence si la procédure est lancée avant ou après que je signe l'acte de vente ?
- si le voisin n'obtient pas gain de cause, peut-il se retourner contre nous ?

Plus généralement peut-on être amené à payer une indemnité dans le cadre de cette procédure ?

En vous remerciant pour votre retour.

Par **amajuris**, le **17/05/2018** à **20:29**

bonjour,

à quel titre occupez-vous cette maison si vous n'avez rien signé ?

votre voisin peut assigner qui il veut, le propriétaire actuel, vous, si vous devenez propriétaire. si vous êtes informé de l'éventualité de cette procédure, vous achetez en toute connaissance de cause.

cela doit être mentionné dans l'acte de vente.

le voisin peut vous assigner si vous êtes propriétaire mais vous pourrez assigner votre vendeur si vous êtes condamné.

Salutations

Par **Max\_78**, le **17/05/2018** à **21:17**

Aujourd'hui je suis simple locataire.

Je comprends effectivement que le voisin peut assigner qui il veut.

Il se peut que la procédure arrive dans quelques mois, soit après la signature de l'acte de vente. Il n'y aura donc rien de stipuler dans les actes que nous signerons.

Est-ce légal d'inclure une clause indiquant que le vendeur prendra à sa charge tout litige lié à la construction de la maison ?

Cordialement

Par **nihilscio**, le **19/05/2018** à **00:58**

Bonjour,

C'est non seulement légal mais c'est ce que prévoit le code civil : c'est la garantie d'éviction.

Par **Max\_78**, le **19/05/2018** à **12:44**

Merci à tous pour vos réponses.

Je vous avouerai que tout se bouscule dans notre tête : on part ou on reste... Nous avons encore la possibilité de choisir.

La situation nous paraît déjà bien compliquée alors que nous sommes là que depuis quelques jours...

On va rediscuter avec le voisin pour avoir le plus de détails possible.

Par **Max\_78**, le **21/05/2018** à **11:00**

Bonjour à tous,

J'ai discuté avec le voisin en question avec qui nous avons évoqué 2 possibilités :

- soit un règlement à l'amiable qui sera effectué avant la signature de la promesse de vente et qui nous couvrira contre toute action future. Est-ce que cela est valable juridiquement ?

- si aucun accord est trouvé, la procédure est lancée. Si celle-ci intervient avant la signature du compromis et que nous signons en connaissance de cause, pourrions-nous être inquiétés en cas de jugement défavorable ? Autrement dit, une fois propriétaire, récupère-t-on le procès ?

Merci