



Prescription acquisitive abrégée (10 ans)

Par **jodelariege**, le **19/10/2019** à **20:00**

Bonjour,

J'ai ouïe dire que mon voisin voulait faire valoir qu'un mur de 1,70 m de haut sur 10 m de long, construit en 2003 par l'ancien propriétaire (mon vendeur), empiétait de quelques centimètres sur son terrain... Il n'y a pas eu de bornage ou la borne a disparu mais je crains qu'il ait raison, à la vue... J'attends donc qu'il demande un bornage.

Je pense, à 99 %, qu'il s'agit d'un empiètement sur son terrain et que s'il est défini comme tel par un bornage, je détruirai ce mur pour en construire un nouveau ou mettre une palissade en retrait sur mon terrain. Mon voisin compte plutôt que je lui paye quelque chose pour ne pas déplacer le mur. Je pense que je ne suis pas obligé de le payer et que j'ai le droit (souvent une obligation d'ailleurs) de déplacer ce mur. A 1 %, je m'interroge sur la prescription acquisitive abrégée et avant de dire des bêtises, j'aimerais votre avis.

La prescription acquisitive abrégée de 10 ans s'applique si deux conditions sont réunies :

- la bonne foi du possesseur, moi ; la croyance qu'il a de détenir le bien du véritable propriétaire, mon vendeur, puisque j'ai acheté la maison avec ce mur déjà en place,
- un juste titre : il s'agit d'un acte qui n'émane pas du véritable propriétaire (mon voisin donc) mais qui aurait été susceptible de transférer la propriété.

Je ne comprend pas bien cette dernière affirmation : aurait il fallu que mon voisin fasse un acte chez le notaire disant que cette partie de terrain n'est pas à lui, faisant ainsi une erreur ?

Je vous remercie beaucoup pour vos éclaircissements.

Par **nihilscio**, le **20/10/2019** à **12:58**

Bonjour,

Le juste titre permettant la prescription abrégée est un acte de propriété que le possesseur pensait de bonne foi valide. Un empiètement pourrait être justifié par un PV de bornage signé par un autre que le propriétaire et n'ayant pas qualité à le représenter. Un tel vice ne saute pas aux yeux. Les exemples sont certainement rares. Généralement un empiètement ne se prescrit qu'au bout de trente ans.

Par **jodelariege**, le **20/10/2019** à **13:11**

bonjour

merci pour votre réponse

je pensais aussi qu'il fallait un acte de propriété...

il s'agit (ou s'agirait bien .. en attente d'un bornage) d'un empiètement.

bonne journée

Par **goofyto8**, le **20/10/2019** à **19:02**

[quote]

j'ai ouïe dire que mon voisin voulait faire valoir qu'un mur de 1m70 de haut sur 10 m de long , construit en 2003 par l'ancien propriétaire (mon vendeur), empiétait de quelques centimetres sur son terrain ...

[/quote]

La prescription est théoriquement de 30 ans mais une demande tardive du voisin (16 ans dans ce cas) devant un TGI sera assez mal reçue par le tribunal, et aura toute les chances de ne pas aboutir à une decision de destruction de l'épaisseur du mur qui empiète.

Le TGI accordera juste le versement de dommages très minimales (la surface d'empiètement X prix moyen du m²).

Par **jodelariege**, le **20/10/2019** à **19:28**

bonjour

merci pour votre interet

.....d'autant plus que mon vendeur/1° propriétaire a construit le mur à l'époque devant les yeux de mon voisin....

Par **nihilscio**, le **20/10/2019** à **20:04**

La prescription est de 30 ans, aussi bien pratiquement que théoriquement. Les tribunaux n'ont pas d'état d'âme. Soit la prescription est acquise, soit elle ne l'est pas.

Quelle que que soit l'importance de l'empiètement, les tribunaux sont intransigeants. Ils n'accordent **jamais** d'indemnité compensatoire, ce qui serait valider une forme d'expropriation privée ce qui ne peut exister. Ils condamnent **toujours** l'auteur de l'empiètement à y mettre fin et cela par la destruction de tout ou partie de l'ouvrage qui empiète. Par exemple : arrêt de la cour de cassation du 10 novembre 2016, [pourvoi n° 15-19161](#) qui rappelle le principe à valeur constitutionnelle : *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.*

Bien entendu, le paiement d'une indemnité peut être la solution du litige, mais seulement si le propriétaire victime de l'empiètement y consent. **Une telle solution ne peut lui être imposée.**

Ces considérations sont d'ailleurs hors sujet parce la personne qui empiète est disposée à démolir le mur tandis que la victime serait prête à se contenter d'une indemnité.

Par **jodelariege**, le **20/10/2019** à **20:11**

bonsoir

effectivement je prefere, le cas échéant, démolir ce mur pour en reconstruire un à sa place "légal" ... contrairement à mon voisin qui y voit une occasion de gagner de l'argent ...

j'ai bien compris qu'en cas d'empiètement meme minime la destruction est obligatoire ... et je respecterai strictement la loi....

Par **goofyto8**, le **20/10/2019** à **21:51**

[quote]

les tribunaux sont intransigeants. Ils n'accordent **jamais** d'indemnité compensatoire, ce qui serait valider une forme d'expropriation privée ce qui ne peut exister. Ils condamnent **toujours** l'auteur de l'empiètement à y mettre fin et cela par la destruction de tout ou partie de l'ouvrage qui empiète

[/quote]

Vous êtes peu au fait des décisions de justice (mon père était juge, donc je suis bien placé pour savoir comment ça fonctionne) Les juges tiennent compte du délai mis par le plaignant avant de réagir. Vous présumez des décisions des juges en vous basant sur de la pure théorie mais les juges sont des humains et pas des robots qui appliquent bêtement le code civil . Sinon on n'aurait pas besoin de juges.

Ils réagissent avec logique. Raboter un mur de 5 centimètres au bout de 15 années est stupide

Vous vous leurrez sur la justice si vous croyez qu'un tribunal va, par exemple, ordonner l'obturation d'une fenêtre à moins de 1m90 d'un voisin si ce dernier attend 25 ans avant de réagir.

Ainsi, un délai de plus de 15 ans pour engager une procédure d'empiètement de quelques centimètres n'est absolument pas convaincante pour un tribunal. et si le plaignant demande une indemnité, il l'obtiendra, et aucune démolition du mur ne sera prononcée.

Si le fautif veut démolir de lui-même, pas besoin de procès il démolit et c'est tout.

Par **nihilscio**, le **20/10/2019** à **22:47**

[quote]

Vous êtes peu au fait des décisions de justice (mon père était juge, donc je suis bien placé pour savoir comment ça fonctionne)[/quote]

Cet argument inepte me rappelle une anecdote. Alain Bombard, au cours d'une conférence consacrée à la survie des naufragés, explique qu'on peut s'abreuver du jus obtenu en pressant de la chair de poisson. Une dame dans l'assistance réfute : ce n'est pas possible, les poissons de mer sont salés et elle est bien placée pour le savoir, son mari étant amiral.

[quote]

Ainsi, un délai de plus de 15 ans pour engager une procédure d'empiètement de quelques centimètres n'est absolument pas convaincante pour un tribunal. et si le plaignant demande une indemnité, il l'obtiendra, et aucune démolition du mur ne sera prononcée.[/quote]

Une jurisprudence ? Un petit article de doctrine ? N'importe quoi un tant soit peu crédible, serait-ce trop vous demander ? En attendant, j'en reste à l'arrêt de la cour de cassation que j'ai cité.

tout propriétaire est en droit d'exiger la démolition de l'ouvrage empiétant sur sa propriété, si minime que soit l'empiètement

Ce n'est pas moi qui le dit, ni mon papa, mais la cour de cassation :

https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2016_8205/livre_3_jurisprudence

Par **goofyto8**, le **21/10/2019** à **10:17**

[quote]

j'ai bien compris qu'en cas d'empiètement meme minime la destruction est obligatoire[/quote]

Non, vous n'avez pas bien compris .

Les démolitions, au contraire de ce que prétend @NIHILSCIO (qui n'a aucune statistiques à fournir) sont rarissimes et pourtant les litiges pour empiètement sont, eux, extrêmement nombreux.

Et dans votre cas

[quote]

d'autant plus que mon vendeur/1° propriétaire a construit le mur à l'époque devant les yeux de mon voisin....

[/quote]

vous auriez bien tort de paniquer inutilement, du fait des affirmations péremptoires de @NIHILSCIO.

Car:

1) le voisin "se reveille" avec 16 ans de retard et les juges lui demanderont pourquoi il ne s'est jamais manifesté auprès de l'ancien propriétaire et en particulier au moment de la construction du mur.

2) ce n'est pas vous mais l'ancien propriétaire qui a construit le mur qui, soit-disant, empiète. Ce sera à lui de payer en cas d'indemnisation.

Dans votre cas, vous auriez bien tort de procéder à la démolition d'un mur de 10 mètres de long. et 1m70 de haut :

Démolition + enlèvements des gravats + reconstruction à neuf, par un artisan qui exigera pour ce travail, un marquage précis par un géomètre, pour ne pas mettre en défaut sa responsabilité.

cela va vous couter **très cher** .

Laissez votre voisin prendre des initiatives. S'il veut quelque argent, il saisira le TGI en ce sens et sera "récompensé" par une indemnisation bien inférieure, à ce que vous coûterait la reconstruction d'un mur quelques centimètres plus loin.

Consultez aussi un avocat, pour vous faire confirmer mes dires et l'évolution de la jurisprudence notamment pour s'uniformiser avec celle de l'UE.

Vioci ce dont @NIHILSCIO, qui fait l'amalgame entre toutes sortes d' empiètements, s'est bien gardé de parler et qui dictent les jugements des TGI et des juridictions d'Appel.

Si la démolition est rendue nécessaire par application, à la lettre, du Code Civil lorsqu'un

propriétaire empiète de manière volontaire, et par un rapport de force, chez un autre, en le mettant devant le fait accompli et en lui imposant, de fait, et en particulier en lui proposant une simple indemnité, une expropriation subie. Cela n'est aucunement comparable à un cas comme le vôtre et ne pourra être jugé similairement.

Une issue pourrait, selon eux, être trouvée en préservant les intérêts de chacun sans renier la protection du droit de propriété, en tenant compte, par exemple, de la superficie de l'empiètement et de celle du fonds empiété, du préjudice en résultant (indépendamment de l'atteinte intrinsèque au droit de propriété que constitue celui-ci) et de celui causé par la démolition de la construction litigieuse, de la bonne foi du constructeur ou de la mauvaise foi du propriétaire empiété lorsqu'il ne s'oppose pas en temps utile à celui-ci ou du moins de l'intention de nuire qui peut se déduire de son attitude.

Lorsque ces éléments sont réunis, la démolition de l'ouvrage constituerait pour certains un véritable abus de droit ; pour d'autres, un très faible empiètement constituerait un inconvénient ordinaire de voisinage, que chaque propriétaire devrait supporter, comme c'est le cas dans le droit civil allemand, selon lequel, lorsque le débordement n'est pas intentionnel ni le résultat d'une négligence grossière, le voisin doit le tolérer à moins de s'y être opposé immédiatement et doit alors être indemnisé.

« Le propriétaire victime d'un empiètement non intentionnel sur son fonds ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,3 m, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de dix ans après l'achèvement des travaux.

Par **Lag0**, le **21/10/2019** à **13:19**

Bonjour,

Un article qui me semble intéressant et va dans le sens de NIHILSCIO.

Peut être qu'un juge de première instance réagirait comme nous l'explique [goofyto8](#), mais à priori, un recours en cassation devrait toujours se solder par la démolition de l'empiètement...

<http://www.tendancedroit.fr/article-repere-empietement-et-droit-constitutionnel/>

Par **goofyto8**, le **21/10/2019** à **13:22**

[quote]

un recours en cassation devrait toujours se solder par la démolition de l'empiètement...

[/quote]

Un recours en cassation ne juge pas mais transfère le pouvoir de juger vers une autre Cour

d'Appel ...qui n'est pas obligée de suivre à la lettre les préconisations de la Cour de Cassation

Par **Lag0**, le **21/10/2019** à **13:26**

[quote]

qui n'est pas obligée de suivre à la lettre les préconisations de la Cour de Cassation

[/quote]

Et la marmotte ?

Par **jodelariege**, le **21/10/2019** à **13:49**

bonjour à tous

je vous remercie tous infiniment pour vos contributions passées et à venir qui m'aident beaucoup dans ma réflexion

au début je voulais juste vérifier qu'il s'agissait bien d'un empiètement et que je ne pouvais pas faire jouer la prescription acquisitive abrégée....c'était pour m'enlever un infime doute...

finalement j'ai des renseignements pour l'empiètement du mur chez le voisin .et c'est complexe je pensais être au "top" mais non.....

j'ai compris que le voisin pouvait demander une indemnité plutôt que la destruction du mur

j'ai compris aussi que l'optique du voisin était de me faire payer (autres conflits qui se grevent la dessus...) donc si le constructeur de l'ouvrage est dans l'obligation de payer l'indemnité à ma place ,au lieu de moi comme le dit goofy08 il est évident que je pourrais laisser le mur en état d'autant plus qu'il est caché par une haie..et m'éviter de gros frais...

au cas où le voisin demande un bornage, que le mur par ce bornage est bien chez le voisin ,comment se passe le paiement de l'indemnité payée au voisin ?,par le constructeur donc?

nous sommes actuellement en tentative de résolution à l'amiable pour d'autres conflits de voisinage et ce par l'intermédiaire de nos protections juridiques respectivesce problème du mur n'a pas encore été évoqué.....

est ce que l'indemnité doit être obligatoirement décidée par un tribunal ou nos protections juridiques peuvent se charger de la procédure? la mienne demandant au constructeur de payer?

Par **nihilscio**, le **21/10/2019** à **14:11**

[quote]

j'ai bien compris qu'en cas d'empiètement même minime la destruction est obligatoire[/quote]

Reprenons.

Votre mur, construit il y a seize ans empiète sur la propriété du voisin. Celui-ci souhaiterait entériner cette situation moyennant une indemnité. Vous, vous souhaitez plutôt mettre fin au litige en démolissant le mur.

Vous avez donc le choix. La loi ne vous impose pas de détruire le mur si vous le laissez en place avec le consentement du voisin. Ce qu'elle impose est la destruction du mur si le voisin l'exige, ce qui n'est pas le cas.

Si vous transigez avec le voisin pour le maintien du mur en place, il faudra vous assurer que le même conflit ne risque pas de surgir à nouveau à l'avenir, notamment après une mutation, et pour cela il faudrait un acte authentique publié au fichier immobilier, qui aurait son coût, de l'ordre du millier d'euros.

Si vous démolissez le mur, restera une incertitude sur la limite des propriétés ce qui pose la question du bornage. Il y en a peut-être été fait un dans le passé. Si vous n'en trouvez pas trace, l'idéal serait d'en faire faire un, à frais commun avec le voisin qui ne peut s'y opposer. L'effet pérenne du bornage peut être garanti par sa publication au fichier immobilier mais on peut se contenter de la base de données Aurige entretenue par l'ordre des géomètres-experts.

[quote]
affirmations péremptoires de @NIHILSCIO.[/quote]

Peu importe le ressenti, certainement valable selon les lecteurs, ce qui compte est le contenu. Je fournis des références à l'appui de mes dires, Goofyto8 se contente d'affirmer le contraire de tout ce qu'on peut lire dès lors qu'on prend cinq minutes pour s'informer sur le sujet et, jusqu'ici, son seul argument a été : "mon père était juge, donc je suis bien placé pour savoir comment ça fonctionne".

[quote]
le voisin "se réveille" avec 16 ans de retard et les juges lui demanderont pourquoi il ne s'est jamais manifesté[/quote]

Faux. Comme dit dans le rapport de la cour de cassation de 2016, la sanction de l'empiètement n'est pas proportionnelle à l'intensité du trouble causé. La sanction découle d'une application rigoureuse de la loi (article 545 du code civil) qui ne tolère aucune transgression au droit de propriété. Il n'y a pas lieu de rechercher d'éventuelles circonstances susceptibles d'atténuer la sanction. Même le moyen de la prescription ne peut être soulevé d'office par le juge.

[quote]
ce n'est pas vous mais l'ancien propriétaire qui a construit le mur qui, soit-disant, empiète. Ce sera à lui de payer en cas d'indemnisation.[/quote]

Faux. Il ne s'agit pas d'une question de droit personnel mais d'une question de droit réel. Les parties en cause sont les deux propriétaires des deux terrains concernés. En l'espèce, il pourrait y avoir une action récursoire envers l'ancien copropriétaire à condition de pouvoir prouver un dol.

[quote]

Vioci ce dont @NIHILSCIO, qui fait l'amalgame entre toutes sortes d'empiètements, s'est bien gardé de parler et qui dictent les jugements des TGI et des juridictions d'Appel.[/quote]

Faux.

Tout d'abord, ce qui suit est un extrait du rapport annuel 2016 de la cour de cassation dont j'ai donné le lien. Je n'ai rien gardé sous silence. Pur procès d'intention.

Ensuite Goofyto8, en sortant cet extrait de son contexte, fait dire au texte l'opposé de ce qu'il exprime : mauvaise foi ou difficulté à la lecture ou les deux. Cet extrait n'est absolument pas ce qui dicte les décisions des TGI et des cours d'appel, bien au contraire. C'est l'exposé d'une évolution du droit souhaitée par certaines juristes. Goofyto8 s'est bien gardé de citer la phrase d'introduction : ***Pour certains auteurs, la sanction de démolition systématique est excessive et induit parfois une disproportion entre le mal et son remède.*** Ce qui suit, cité par Gootyto8, est ce que souhaiteraient ces auteurs. C'est peut-être ce qui sera en vigueur dans vingt ans mais ce n'est pas du tout ce qui est en vigueur aujourd'hui.

L'état actuel du droit est bien celui que j'ai indiqué : **un propriétaire ne peut être obligé de subir un empiètement, aussi minime soit-il.**

Par nihilscio, le 21/10/2019 à 14:31

[quote]

est ce que l'indemnité doit être obligatoirement décidée par un tribunal ou nos protections juridiques peuvent se charger de la procédure? la mienne demandant au constructeur de payer?[/quote]

Il s'agit d'un litige de droit privé. Il n'est jamais interdit de transiger que ce soit avec ou sans assistance juridique.

Si vous êtes d'accord sur le principe d'une indemnisation sans être d'accord sur son montant, le tribunal pourrait en décider.

Je persiste : il ne s'agit pas d'une affaire entre le voisin et le constructeur du mur mais une affaire entre le voisin et vous qui, par voie de conséquence, peut donner lieu à une action récursoire que vous pourriez exercer contre l'ancien propriétaire auteur de la construction du mur litigieux. Cette action récursoire se prescrit par cinq ans à compter de l'instant où vous en avez eu connaissance de l'empiètement et, au plus tard, vingt ans après l'achèvement du mur.

Par nihilscio, le 21/10/2019 à 14:53

[quote]

Un recours en cassation ne juge pas mais transfère le pouvoir de juger vers une autre Cour d'Appel ...qui n'est pas obligée de suivre à la lettre les préconisations de la Cour de

Cassation.[/quote]

Quand on prétend donner des leçons de droit, autant employer des termes corrects. Ce n'est pas le recours qui juge (cela n'a pas de sens) mais le juge à qui on recourt qui décide par un jugement ou un arrêt.

Les arrêts de cassation fournissent tout de même d'excellents repères sur l'interprétation à donner à la loi. Certains arrêts sont à la base d'un véritable droit non écrit, par exemples, l'abus de droit, l'enrichissement sans cause (maintenant entré dans le droit positif) ou ce qui caractérise une force majeure.

S'il n'est pas interdit aux juges du fond de faire de la résistance, il y a tout de même une limite. Si, après une première cassation, la juridiction de renvoi persiste, alors la solution donnée par l'assemblée plénière de la cour de cassation pourra s'imposer à la seconde instance de renvoi.

Par **jodelariege**, le **21/10/2019** à **15:06**

il n'y a pas encore de bornage de fait ni de demandé.... mais je prefere prévoir que mon voisin le demandera (ou non...)

au vu de vos contributions je pense qu'il serait préférable que je fasse abattre ce mur et le remplacer par du grillage rigide qui couterait moins cher que reconstruire un mur en briques (d'autant plus que j'ai des bricoleurs dans la famille)

cela résoudrait le problème définitivement et me mettrait dans la légalité et ne me générerait pas plus que cela puisque qu'il y a une belle haie bien épaisse à 75 cm de la limite et à 1m80 de hauteur.....

mais je ne fais rien avant que le voisin demande le bornage.....

Par **goofyto8**, le **21/10/2019** à **16:54**

[quote]

mais je ne fais rien avant que le voisin demande le bornage

[/quote]

Les paris sont ouverts qu'il ne le demandera jamais .

Quant à aller en Cassation, pour un aussi ridicule problème d'empiètement de 10 cms d'une simple clôture.

Par **goofyto8**, le **21/10/2019** à **17:14**

[quote]

Cet extrait n'est absolument pas ce qui dicte les décisions des TGI et des cours d'appel, bien au contraire[/quote]

En attendant, vous n'avez donné aucune référence de jugement de TGI ordonnant la démolition d'un bâti ancien pour empiètement .

Je maintiens qu'un bâti ancien ne sera pas démoli pour un petit empiètement car ce serait un abus de droit.

Seule la demande de démolition de bâtis récents qui empiètent est prise en compte.

[quote]

C'est peut-être ce qui sera en vigueur dans vingt ans mais ce n'est pas du tout ce qui est en vigueur aujourd'hui

[/quote]

bien sûr que si, cette évolution est déjà mise en application depuis longtemps par les juges.

Mais forcément, quand on ne sait pas comment fonctionne la justice et les tribunaux, on s'imagine que les juges en sont restés à l'époque napoléonienne.

Par **morobar**, le **21/10/2019** à **17:50**

Déjà souvent dit, il est impossible de faire boire un ane qui recule.

<https://www.anil.org/jurisprudences-sanctions-empietement/>

Par **goofyto8**, le **21/10/2019** à **17:59**

[quote]

<https://www.anil.org/jurisprudences-sanctions-empietement/>

[/quote]

Comme je ne cesse de le répéter, ce sont des demandes de démolition consécutifs à des empiètements suite à des constructions nouvelles et où la "victime" de l'empiètement a quasi immédiatement saisi les tribunaux de première instance.

Par **jodelariege**, le **21/10/2019** à **18:11**

discussion très intéressante finalement sur le sujet....

je parie aussi que le voisin ne fera pas le bornage car près de ses sousmais un homme /une femme averti/ie en vaut deux....je prévois le coup grace à ce débat.....

Par **morobar**, le **21/10/2019** à **18:36**

* construction de 2010 à arraser car cd'est possible

[quote]

Comme je ne cesse de le répèter

[/quote]

Hé bien il vous suffit d'exposer quelques cas de batiments anciens corroborant vos convictions.

Sur le 3eme cas cité dans mon lien, il s'agiot d'une affaire qui a trraîné des années et concernait un bien acquis aux enchères.

Le résultat est que le nouveau propréitaire, bien qu'ayant engagé des travaux importants, mais insuffisant pour éviter l'empietement, fut condamné à la liquidation des astreintes.

Mais vous avez raison en ce sens qu'il est question depuis quelques années, de revenir sur la notion d'empietement et du trouble occasionné mais surtout de sa résolution alors qu'à ce jour, on ne peut que constater que l'empietement doit disparaître, par démolition ou arrasement, sauf accord du plaignant pour une indemnisation.

Mais ainsi que le rapelle le conseil constitutionel(QPC), cette réforme est du domaine législatif et non judiciaire, aucun juge ne pouvant y déroger.

Par **nihilscio**, le **21/10/2019** à **20:35**

[quote]

En attendant, vous n'avez donné aucune référence de jugement de TGI ordonnant la démolition d'un bâti ancien pour empiètement .[/quote]

En attendant, vous n'avez jusqu'ici **rien** apporté à l'appui de vos affirmations. **Ce n'est pas à moi à démontrer la justesse de vos affirmations, c'est à vous**. A vous d'aller chercher des arrêts de TGI déboutant une demande de destruction au motif que la sanction serait disproportionnée.

Je peux vous donner une référence d'arrêt de cour d'appel ayant confirmé un jugement de première instance : Bastia, 18 mars 2015 qui va dans votre sens. Mais, malheureusement pour vous, cet arrêt a été cassé ('arrêt du 10 novembre 2010, pourvoi n° 15-19561). L'affaire porte sur une construction datant de 27 ans. Le TGI et la cour d'appel avaient rejeté la demande de suppression d'un surplomb au motif que : *ce débord n'est à l'origine d'aucun désordre ni sinistre et que sa rectification, alors qu'il englobe le conduit de la cheminée des consorts X..., pourrait modifier un équilibre et engendrer des infiltrations dans le mur mitoyen, ce qui serait préjudiciable aux deux parties, et que la démolition des éléments de la toiture est disproportionnée, en l'absence de préjudice, et inadaptée, compte tenu de la configuration*

des lieux.

En ce qui concerne des empiètements datant de plus de trente ans, les condamnations à destruction sont certainement rares parce qu'au-delà de ce temps, les conditions de la prescription sont généralement acquises, à l'exception toutefois des débords souterrains, invisibles par nature, qui ne peuvent de ce fait être qualifiés de possession publique.

[quote]

Je maintiens qu'un bâti ancien ne sera pas démoli pour un petit empiètement car ce serait un abus de droit.[/quote]

Faux. Il n'y a jamais d'abus de droit lorsqu'on exige qu'il soit mis fin à un empiètement. C'est ce que dit la cour de cassation dans son arrêt du 7 novembre 1991, pourvoi n° 88-18601.

[quote]

Mais forcément, quand on ne sait pas comment fonctionne la justice et les tribunaux, on s'imagine que les juges en sont restés à l'époque napoléonienne.[/quote]

J'en tire la conclusion que le rédacteur du rapport annuel de la cour de cassation 1996, avec lequel vous êtes en total désaccord, ne sait pas non plus comment fonctionne la justice et les tribunaux. Peut-être aurait-il fallu faire appel à vos lumières.

Par **goofyto8**, le **21/10/2019** à **20:42**

[quote]

La prescription acquisitive abrégée de 10 ans s'applique si deux conditions sont réunies : - la bonne foi du possesseur, moi ; la croyance qu'il a de détenir le bien du véritable propriétaire, mon vendeur, puisque j'ai acheté la maison avec ce mur déjà en place

[/quote]

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/droit-yourte-version-longue-27593.htm>

[quote]

Le droit de propriété est imprescriptible

Cela signifie qu'il ne se perd pas par le non usage.

Il faut noter qu'il existe une prescription acquisitive en matière immobilière à savoir 30 ans en occupant de mauvaise foi c'est à dire en sachant que l'on n'est pas propriétaire et ce en occupant de façon paisible, publique et continue ou **10 ans d'occupation de bonne foi** c'est à dire en croyant que l'on est propriétaire du bien immobilier.

Tel est le cas par exemple d'une construction empiétant sur le terrain voisin sans que l'on soit informé du dépassement de limite de propriété.

[/quote]

Par **nihilscio**, le **21/10/2019** à **22:17**

[quote]

Il faut noter qu'il existe une prescription acquisitive en matière immobilière à savoir 30 ans en occupant de mauvaise foi c'est à dire en sachant que l'on n'est pas propriétaire et ce en occupant de façon paisible, publique et continue ou 10 ans d'occupation de bonne foi c'est à dire en croyant que l'on est propriétaire du bien immobilier. Tel est le cas par exemple d'une construction empiétant sur le terrain voisin sans que l'on soit informé du dépassement de limite de propriété.

[/quote]

C'est un peu vite dit. Il ne suffit pas de la bonne foi, il faut s'interroger sur l'existence d'un juste titre.

Un titre portant sur l'achat de la parcelle N sans préciser la position des limites de cette parcelle ne suffit pas pour prescrire un empiètement au bout de dix ans. Mais un titre portant sur une parcelle bâtie dont la construction est dite en limite de propriété constitue un juste titre. Un bornage est également un juste titre.

Par **goofyto8**, le **22/10/2019** à **09:54**

bonjour,

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/droit-yourte-version-longue-27593.htm>

Le lien vers le site professionnel que j'ai fourni tranquillisera @JOSDELARIEGE qui est complètement dans son droit, étant de bonne foi, à propos de la prescription acquisitive de 10 ans qui s'applique clairement pour son cas.

@JOSDELARIEGE peut prendre contact avec le juriste en question, au lieu de perdre son temps à lire de mauvaises informations à tendance alarmistes ici.

Par **jodelariege**, le **22/10/2019** à **13:45**

bonjour à tous

merci Goofyt08 pour le blog de Jérôme Chambron que je garde sous le coude...

merci aussi Nihilscio pour vos éclaircissements :il faut donc que je vérifie sur mon titre de propriété si la construction est dite en limite de propriété...dans ce cas j'aurais un juste titre..

sinon c'est un bornage....

mais je lis aussi sur le blog de jérôme Chambron:".....ou 10 ans d'occupation de bonne foi en croyant que **je suis** propriétaire du bien immobilier.Tel est le cas par exemple d'une construction empiétant sur le terrain du voisin sans que **je sois** informée du dépassement de limite de propriété..."

par contre je suppose qu'il n'y a pas prescription pour la dépose des paraboles de mon voisin posées sur son mur pignon en empiètement de surplomb sur mon terrain? comme j'ai pu en parler dans un autre post....mais comme il s'agit aussi d'empiètement cela m'intrigue...

Par **morobar**, le **22/10/2019** à **16:23**

[quote]

je suppose qu'il n'y a pas prescription pour la dépose des paraboles

[/quote]

Mais si,

30 ans comme tout le monde.

Par **jodelariege**, le **22/10/2019** à **17:07**

ok pour les 30 ans pour la prescription mais il ne peut y avoir de prescription acquisitive abrégée de 10 ans dans le cas de paraboles?ça parait logique que non....

Par **talcoat**, le **25/10/2019** à **11:43**

Bonjour,

N'en déplaise...@goofy à en partie raison, car si la Cour de cassation rappelle clairement que nul ne peut être contraint de subir un empiètement sur sa propriété, la Cour souligne dans le même temps qu'**une solution alternative à la destruction totale de l'ouvrage peut être recherchée** pour mettre fin à l'empiètement.

Les décisions de jurisprudence en matière d'empiètement s'assouplissent progressivement

voir par exemple : 23 juin 2015 N°14-11870 et 10 nov N°15-25113 entre autres.

Par **goofyto8**, le **25/10/2019** à **12:10**

[quote]

Les décisions de jurisprudence en matière d'empiètement s'assouplissent progressivement

[/quote]

Logique

- par rapport aux autres pays de l'UE où, comme en Allemagne, un empiètement inférieur à 0m30 est un simple inconvénient de voisinage.

- par rapport aux nouvelles normes de construction obligatoires en matière d'isolation ; lorsque l'isolation par l'extérieur est nécessaire sur un immeuble en limite de propriété , la surépaisseur constituée par la couche 'isolante qui empiéterait sur la parcelle voisine ne peut être détruite par une décision de justice "aveugle" (une simple indemnisation compensatoire sera proposée).

- lorsqu'on achète un bien immobilier, on n'est pas censé savoir qu'il empiète sur le terrain du voisin. Sauf si lors de la vente, il y avait obligation pour le vendeur de fournir un diagnostic de géomètre qui informe l'acquéreur. Mais ce n'est pas le cas, donc l'acheteur n'a pas être condamné à démolir, pour un empiètement dont il n'est pas responsable.

Par **jodelariege**, le **25/10/2019** à **12:47**

bonjour et merci à tous

je rajoute qu'il est écrit sur mon acte de vente:"le vendeur déclare que les limites et la contenance du bien objet des présentes ne résultent pas d'un bornage"

sur le cadastre on voit la maison du voisin construite sur ce qui semble être une limite de propriété mais on n'y voit pas le mur de séparation....mon vendeur a construit ce mur au vu et au su du voisinil ne l'a pas construit en une seule nuit ,en cachette....

en tous les cas cela semble complexe quand même ...mais pour l'instant aucun retour du voisin....

Par **goofyto8**, le **25/10/2019** à **13:00**

[quote]

mon vendeur a construit ce mur au vu et au su du voisin.

[/quote]

Avec une autorisation (permis de construire ou déclaration de travaux) ?
Sinon comment savez-vous que ce mur a été monté en 2003 ?

Par **jodelariege**, le **25/10/2019** à **13:17**

bonjour Goofyt08

effectivement je m'avance sans doute en affirmant que ce mur de séparation a été construit en 2003

mon erreur ,si elle existe,proviendrait que ma maison a été construite en 2003 (et celle de mon voisin en 2001) donc j'ai supposé que le mur avait été construit dans la foulée ,peut etre à tort

cependant il était déjà présent lors de mon achat le 1 décembre 2008;donc on peut légitimement dire qu'il a été fini de construire au pire le 30 novembre 2008...

autorisation? je n'en sais rien cependant il m'étonnerait que cela ne soit pas le cas puisqu'il fait angle avec un mur de meme hauteur en limite de propriété séparant ma propriété et la voie communale (un mur en equerre donc...)le maire habitant juste en face il a dû bien voir ce mur se construire et aurait dû avoir l'occasion de réagir si il n'y avait pas eu les autorisations adéquates (je suppose...)

Par **goofyto8**, le **25/10/2019** à **13:49**

[quote]

autorisation? je n'en sais rien

[/quote]

Si l'ancien propriétaire ne vous les a pas laissé, il vous est possible de consulter les autorisations d'urbanisme en mairie, pour savoir si le mur séparatif figure sur les documents du permis de construire de 2003 ou s'il a fait l'objet d'une autorisation, à une date ultérieure.

Il semble que le litige qui vous oppose au voisin, pour lui faire retirer une antenne parabolique qui surplombe votre parcelle (et vous obligeant, par la même, à le laisser entrer chez vous pour d'éventuelles futures opérations de maintenance), constitue sa motivation pour obtenir la démolition du mur qui empièterait ou une indemnité.

Par **jodelariege**, le **25/10/2019** à **14:24**

pour l'instant il n'a rien demandé concernant le mur et je pense comme vous qu'il s'agira éventuellement d'une mesure de rétorsion par rapport à ma demande de déposer des paraboles ce que je comprends fort bien mais ma demande des déposer des paraboles étaient aussi une demande de ma part après sa propre demande de tailler ma haie à 2 m au lieu de 2m15 ce que j'ai fait deux fois dans l'année ,voulant donc respecter la loicependant lui ne la toujours pas respectée depuis mars 2019 ,première demande de sa part donc je veux bien respecter strictement la loi mais lui aussi doit la respecter

c'est pour cela que je dis que si il y a une demande de sa part pour détruire ou déplacer ce mur ,après bornage bien sur, je ne suis pas opposée à le faire je me dis qu'à un moment tout

sera clair au niveau légal et qu'il va peut être arrêter de me chercher des "noises"....

il a trouvé à redire sur ma partie du ruisseau en aval du sien qui ferait ceci cela ,d'un branchement téléphonique souterrain branché chez lui....que 3 fleurs d'hortensias touchaient son mur:j'ai tout arraché.....plein de chose procédurieres , toutes tombées à l'eau

mon vendeur m'avait dit que le voisin était intrusif je croyais qu'il allait tous les matins venir chez moi non il se mêle seulement de tout voulant tout régenter mais les paraboles sont toujours là.....tentatives de résolution amiable entre assurance depuis mars 2019

Par nihilscio, le 25/10/2019 à 16:08

[quote]

le vendeur déclare que les limites et la contenance du bien objet des présentes ne résultent pas d'un bornage [/quote]

Par cette clause, le vendeur refuse de s'engager sur la position exacte des limites. Il avertit ainsi que la surface du sol dont il cède la propriété est susceptible de n'être pas exactement la surface réellement occupée. Il est notamment possible que le mur empiète sur la propriété du voisin. Par cet avertissement, le vendeur précise expressément qu'il ne cède que ce qui lui appartient de droit, à l'exclusion de tout éventuel empiètement.

Dans ces conditions, l'acte de vente ne peut constituer un juste titre permettant la prescription abrégée sur la partie du sol qui appartiendrait de droit au voisin mais qui serait occupée par le mur.

Par goofyto8, le 25/10/2019 à 16:17

[quote]

les paraboles sont toujours là.....tentatives de résolution amiable entre assurance depuis mars 2019

[/quote]

Je suppose que ce sont vos assurances de protection juridique qui se chargent de régler le litige de la parabole.

Attention, néanmoins à ne pas lui laisser acquérir une servitude de surplomb du fait de l'ancienneté de cette parabole; qui pourrait vous contraindre à laisser pénétrer sur votre propriété, dès lors qu'une intervention technique sera nécessaire sur son antenne .

Par jodelariege, le 25/10/2019 à 16:49

j'ai demandé par écrit la dépose des paraboles posées en même temps ou juste après la construction de la maison du voisin en 2001 ,demande faite en mars 2019..... et aussi bien les

deux protections juridiques respectives ,les experts des deux assurances venus pour d'autres choses , que les divers intervenants sur ce site à la suite d'un de mes posts sont d'accord pour dire que je suis tout à fait dans mon droit de demander la dépose de ces paraboles que le voisin a bien du mal à décrocher.....

le voisin lors de la venue des experts avait parlé du mur mais l'expert a bien dit qu'il fallait faire un bornage ,en l'état actuel des choses.....