



## Empiètement Parking

-----  
Par jpacqua

Bonjour à Tous,

Je suis syndic bénévole d'une résidence que j'habite depuis la fin de sa construction en 2001.

Elle contient 29 lots + un lot espace verts et un lot espace parking.

Le même promoteur a construit une résidence "accollée" à la nôtre 3 ans plus tard.

Cependant, ce même promoteur a détaché du terrain voisin, un espace de 130 m2 car les parkings de notre résidence n'étaient pas assez suffisants.

Cette espace n'a jamais été cadastré et apparait sur ce même cadastre comme appartenant à la résidence voisine.

Nous nous servons depuis 2001 de cette espace sans que personne n'est eu rien à redire.

En 2016 une action amiable a été engagée par notre adversaire qui a donné lieu à un accord amiable pour la vente de cet espace pour 1 euro symbolique, et la prise en charge de notre part des frais de mesures et d'enregistrements.

Cet accord avait été pris entre quelques copropriétaires des deux résidences, leur conseiller juridique et le promoteur que nous avons réussi à joindre et faire venir alors que ses sociétés n'existaient plus depuis 2011.

Le promoteur s'étant engagé à prendre tous les frais à sa charge.

Cet accord figure sur le procès-verbal d'assemblée générale de la résidence voisine.

Malheureusement ce dernier n'a plus donné signe de vie et les représentants de la résidence voisine n'ont plus pris contact avec nous depuis cette date.

En décembre 2022, ils ont demandé un bornage amiable de cet espace. Et en juillet de cette année viennent de me faire parvenir par huissier, une assignation au tribunal judiciaire pour empiètement sur leur copropriété, et nous demandent une indemnisation conséquente pour leur "racheter" cette espace.

Je rappelle que sans cet espace qui correspond à 7 places de parking, il nous est impossible de nous garer dans la résidence, faute de places disponibles. 10 places existantes pour 16 appartements.

Sachant que l'empiètement est très mal vu par les juges, je voudrais donc savoir si nous pouvons invoquer, que d'une part, nous étions pas au courant jusqu'en 2016 que cette partie ne nous appartenait, faute du promoteur de l'avoir cadastré après l'avoir détaché et d'autre part, est il possible de faire jouer l'usucapion sur 10 ans dans ce cas bien précis, sachant également que si nous n'avions pas cette parcelle, le portail pour rentrer dans la résidence ne pourrait pas exister, faute de place.

Je rajoute également que cet espace ne servirait à rien à la résidence voisine.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous donnerez à mon interrogation et reste à votre disposition pour tous renseignements supplémentaires.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Qu'il vous soit impossible de vous garer tous n'est pas un argument juridique.

Il semble que le promoteur vous a bercés de douces paroles sans aucune trace écrite.

Par contre l'accord amiable peut être utilisé, mais entre qui exactement ?

Vous dites "quelques copropriétaires" mais avaient-ils délégation des syndicats respectifs pour signer cet accord ?

Vous devriez consulter un avocat avec les documents dont vous disposez.

PS : Il ne s'agit pas d'un empiètement mais d'utilisation d'un espace qui ne vous appartient pas. La copropriété voisine pourrait clore cet espace et vous interdire d'y accéder.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir jpacqua

En 2016 une action amiable a été engagée par notre adversaire qui a donné lieu à un accord amiable pour la vente de cet espace pour 1 euro symbolique, et la prise en charge de notre part des frais de mesures et d'enregistrements.

Merci d'expliquer ce qu'est un "accord amiable".

S'il s'agit d'un accord sous seing privé, qu'il a été écrit, signé par une personne munie d'une délégation de la copropriété d'à-côté, et signé, pour votre part par les copropriétaires qui ont ensuite utilisé cet espace comme des parkings pour eux-mêmes, un accord reste un accord et il est valide entre ceux qui l'ont signé.

Apparemment, votre copropriété n'est pas engagée. Il n'y a eu aucune résolution d'AG, aucun accord pour signer au nom de votre copropriété. La copropriété voisine ne peut pas vous attaquer.

En principe même, quelques copropriétaires de chez vous n'avaient aucunement le droit de s'engager à dépenser de l'argent commun pour entretenir un parking qui leur serait réservé, puisque ce sont eux qui ont signé.

D'autre part, s'il y a eu des frais de mesure et d'enregistrement, ce serait bien de savoir de quoi ! Parce que si ces 130 m2 ont été bornés et rattachés à votre copropriété, un simple accord sous seing privé ne peut suffire.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Cet accord figure sur le procès-verbal d'assemblée générale de la résidence voisine.

Un procès-verbal d'assemblée générale est un document interne à la copropriété. Les décisions de l'assemblée générale sont des actes de nature contractuelle qui ne lient que les copropriétaires entre eux et n'affectent pas les tiers : article 1199 du code civil. Vous ne pouvez en conséquence arguer d'une décision prise en assemblée générale de la copropriété voisine tant que celle-ci ne vous a pas notifié par les soins de son syndic soit un abandon unilatéral de droit soit une proposition d'accord.

Cela étant, on peut tout de même se poser des questions.

Comment se fait-il que votre copropriété, qui est menacée par la revendication de propriété du parc de stationnement de la part de la copropriété voisine, ne se soit pas manifestée officiellement et adopté une ligne de conduite en assemblée générale ?

En décembre 2022, ils ont demandé un bornage amiable de cet espace : qui a demandé un bornage à qui ? Les deux terrains n'étaient-ils pas bornés à l'origine ? Ce bornage demandé en décembre dernier a-t-il été réalisé ?

Découverte de l'empiétement par les copropriétaires.

Les copropriétaires, soit individuellement soit par la voix du syndicat des copropriétaires (le vôtre) puisqu'il s'agit d'une partie commune, ont une action contre le promoteur qui leur doit une garantie d'éviction (article 1626 du code civil) dans la mesure où ils ne pouvaient connaître le risque d'éviction. L'ignorance de cet empiétement ne leur donne aucun droit contre la copropriété voisine qui est fondée à revendiquer la propriété de la partie de terrain litigieuse sur l'imprescriptibilité du droit de propriété sauf obstacle dressé par un possesseur qui aurait acquis la propriété par prescription (article 2227 du code civil).

Prescription abrégée.

La prescription abrégée suppose un juste titre. Le titre de propriété sur le sol de la copropriété est l'état descriptif de division qui définit l'assise de la copropriété. La bande de terrain revendiquée par la copropriété voisine n'est pas mentionnée sur votre EDD. Vous n'avez donc pas de juste titre sur cette bande de terrain et ne pouvez prétendre à une prescription abrégée.

Conclusion : la copropriété voisine est dans son bon droit. Vous avez toutefois une action récursoire contre le promoteur qu'il vous sera probablement difficile d'exercer.

Votre copropriété étant attaquée, vous devez constituer avocat pour vous défendre. Vous n'avez pas besoin d'une décision d'assemblée générale pour cela mais vous devez cependant informer les copropriétaires, au premier chef le conseil syndical.