



Occupation cave

Par Themis91

Bonjour, notre voisin a engagé une procédure en référé alors qu'il empiète sur notre terrain suite à des travaux d'ITE. le juge a ordonné une expertise, c'est lors de ces opérations que nous avons constaté fortuitement l'occupation par ce voisin d'une cavité située sous notre maison, à laquelle il accède par une porte pratiquée dans le mur porteur et séparatif de notre propriété, et à l'abri des regards. L'expert en tient compte dans ses relevés topographiques. Ma question est de savoir si nous pouvons saisir le juge des référés d'une demande de mesure provisoire pour que la porte d'accès soit condamnée en attendant un jugement de fond, car il y entasse des matériaux et l'installation électrique n'est pas conforme?

Merci à vous. Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le référé n'est utile qu'en cas d'évidence ou de danger avéré. Consultez un avocat pour mieux traiter la situation au fond.

Par Themis91

Merci pour votre réponse rapide

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez le droit de saisir le juge des référés mais vous devez vous attendre à être débouté parce que la possession est protégée. Hors possession de toute évidence illicite telle qu'un squat, le juge des référés ordonnera le maintien de l'état de fait en attendant d'un jugement sur le fond.

Par Themis91

Merci pour ces précisions, je pensais que comme le local est situé sous ma maison et que ce qui est entreposé ainsi que l'agencement électrique présente des risques non assurés je pouvais espérer une mesure provisoire en attendant le jugement au fond qui prendra du temps. Je vois que ce n'est pas si simple.. Cordialement

Par CLipper

Bonjour,

Pourquoi le cas de Themis ne peut pas être considéré par le juge des référés comme étant un cas de possession illicite (avec des risques sur la sécurité) ?

Merci d'avance

PS: Le jugement sur le fond attendu est-il pour la cavité ?

Par Nihilscio

... je pensais que ... je pouvais espérer une mesure provisoire

La mesure provisoire espérée est le maintien de la situation existante. L'occupant de la cave est présumé de bonne foi. Celui qui demande l'éviction d'un occupant doit d'abord prouver que l'occupation est illicite. Un processus inverse serait aberrant. Il conduirait à expulser un locataire avant d'examiner si ce locataire ne serait pas titulaire d'un bail.

Si la situation date d'au moins trente ans, l'occupant de la cave pourrait revendiquer une acquisition par prescription.

Par yapasdequoi

Quel est l'objet de la procédure engagée par le voisin ?

Par CLipper

Themis,

La preuve qu'il n'y a pas de bail devrait être facile à prouver

Renseignez vous par ailleurs car il n'est pas certain qu'une occupation cachée soit vue comme une occupation aux yeux de tous

Bonne après midi

Par Nihilscio

? il n'est pas certain qu'une occupation cachée soit vue comme une occupation aux yeux de tous

Peut-être mais ce sera soumis à l'appréciation du juge du fond. Le juge des référés n'est que le juge de l'urgence et de l'évidence.

Par Themis91

l'occupation illicite est avérée, il ne s'agit pas d'une cave mais d'un espace situé sous la maison en raison de la dénivellation du terrain sur lequel la maison est construite. De plus et jusqu'en 2012 cet espace ne devait pas être aménagé en raison de la zone inondable et des règles du PPRI Aucune chance pour le voisin de faire valoir l'usucapion, il occupe sans droit ni titre. Il n'a également aucun droit d'utiliser la porte pratiquée dans notre mur j'ai vérifié l'état complet des hypothèques il n'est fait aucune mention.

Merci à tous pour l'intérêt que vous manifestez.

Par Themis91

Je dois préciser que cela fait 3 ans que dure l'expertise et que les opérations n'avancent pas. J'ai eu le temps de réunir tous les éléments, ce qui m'ennuie vu la longueur de la procédure c'est d'envisager d'avoir à attendre la procédure au fond, c'est pourquoi je cherche une solution rapide pour que le voisin cesse ses incursions même provisoirement en attendant le jugement définitif. D'où l'idée du référé, mais si vous me dites que nous risquons le débouté, inutile de perdre notre temps. Merci pour vos conseils.

Par CLipper

Pour ma part, je ne suis pas certain qu'il serait inutile de saisir le juge des référés dans votre cas précis avec les éléments que vous avez.

C'est pour cela que je vous ai conseillé de vous renseigner ailleurs qu'ici pour connaître vos réelles chances ou la stratégie à adopter ..

Bon courage

Par Themis91

Merci, je vais suivre votre conseil, mais j'apprécie vraiment d'avoir reçu tous vos messages qui permettent de réfléchir avant d'agir. Cordialement à tous