

Empiètement et usucapion

Par Trib, le 16/03/2014 à 09:12

Bonjour,

Je me demande si l'usucapion fait échec au droit du propriétaire empiété de réclamer la destruction de la construction empiétant son fonds ?

De même, dans l'hypothèse (peut-être absurde, je ne sais pas) où un bornage est réalisé de manière contradictoire entre les deux propriétaires mais ne correspond pas à la véritable délimitation des propriétés, le bornage aura-t-il un effet acquisition pour le propriétaire empiétant, partant du fait que la signature du propriétaire empiété vaut comme une reconnaissance de la situation ?

Ex: M. B empiète chez M. A depuis 50 ans, un bornage a été réalisé avant la vente de la maison de M. A, le bornage a considéré que le mur de M. B était pleinement chez lui, M. A a signé. L'acquéreur de la maison de M. A se rend compte quelques mois après l'achat que son voisin est chez lui.

Je ne sais pas si c'est clair ni pertinent mais voilà merci de m'aider :)

Par marianne76, le 16/03/2014 à 10:24

Bonjour

Bien sur que l'usucapion fonctionne d'ailleurs c'est surtout dans des hypothèses d'empiètement qu'on trouve l'usucapion. Usucaper pour l'intégralité d'un bien c'est beaucoup moins courant.

Pour votre 2ème question, le bornage n'a pas un effet d'acquisition, on peut le contester et obtenir un bornage judiciaire. Cependant ce qui va coincer ici c'est le temps, cela fait 50 ans qu'il a été réalisé et que le voisin s'affirme comme le propriétaire, à mon avis c'est cuit. La seule solution serait pour l'acheteur d'agir en garantie contre son vendeur mais cela ne fonctionnera que si dans l'acte de vente la parcelle litigieuse était intégrée dans la vente ce dont je doute.

Par Trib, le 16/03/2014 à 12:03

Bonjour,

Merci pour votre double réponse très rapide et claire.