



## Prescription acquisitive

Par **Maloudecam**, le 12/12/2020 à 12:30

Bonjour,

je voudrais votre avis (et si possible des éléments de jurisprudence) sur le cas de ma sœur. Elle a vécu pendant 38 ans dans une maison et elle peut prouver avoir assumé tous les travaux de propriétaire (toiture, clôture, chaudière.....), à l'exception de la taxe foncière.

Pourriez vous me dire quelles sont ses chances d'obtenir la propriété par une action en usucapion ?

Merci de votre retour

Par **jodelariege**, le 12/12/2020 à 12:49

bonjour

elle a payé un loyer durant ce temps ? qui paye la taxe foncière?

pourquoi a t elle fait ces travaux?

Par **youris**, le 12/12/2020 à 14:28

bonjour,

le simple fait d'occuper un bien pendant plus de trente ans ne suffit pour en acquérir la propriété.

selon l'article 2266 du code civil, un occupant précaire comme un locataire, un usufruitier, un dépositaire ne peut pas prescrire.

le fait de ne pas payer la taxe foncière ne remplit pas une des conditions de l'article 2261 du code civil.

voir ce lien :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/action-usucapion-reconnaissance-propriete-immobiliere-17070.htm>

salutations

Par **Maloudecam**, le **12/12/2020 à 21:05**

Bonjour et merci pour vos réponses

Ma sœur (on va dire Mme CC) ne paie pas de loyer et les travaux qu'elle a fait faire étaient nécessaires à l'entretien de la maison. La personne qui paie la taxe foncière et la propriétaire en titre.

La situation est un peu compliquée : à l'origine le bien a été acheté par notre sœur aînée (Mme GL)(aujourd'hui décédée) parce que Mme CC n'était pas encore divorcée et ne voulait pas prendre le bien à son nom. C'est donc Mme CC qui l'a habité depuis le début. Mme GL avait contracté un prêt et c'est Mme CC qui a payé les mensualités.

Quand le prêt a été remboursé (en 1995) Mme CC a cessé de payer

C'est la fille de Mme GL (notre nièce) qui a hérité du bien et qui essaye d'expulser Mme CC

Nous avons donc décidé de tenter une action en usucapion, et j'aurais aimé trouver des jurisprudences similaires pour comprendre sur quoi se base la décision des juges

Par **youris**, le **13/12/2020 à 10:22**

bonjour

je pense comme yukiko que la prescription acquisitive n'est pas applicable, c'est votre nièce qui est propriétaire de la maison.

par contre concernant le remboursement du prêt, mme CC aurait du réclamer le remboursement des mensualités dans le cadre de la succession de mme GL, si celles-ci peuvent être prouvées.

si la succession de mme GL a été réglée par le notaire, j'ai des doutes que CC puisse récupérer quoique ce soit.

malheureusement, en faisant acheter ce bien par une autre personne, votre soeur prenait le risque de ne jamais en obtenir la propriété.

salutations