

Minuscule parcelle de terrain enclavée dans une propriété.

Par **Efflam1**, le **26/04/2019** à **22:51**

Bonjour.

Je m'apprête à acquérir un bien immobilier. Il s'agit d'une maison avec un terrain de 3500m². L'agent immobilier m'apprend aujourd'hui qu'il est passé chez le notaire avec la proprio car, à la lecture attentive du cadastre, on peut constater que 12m² situés au milieu du domaine de 3500m² appartiennent à 2 frères qui l'ignorent probablement. La proprio a pu acheter ce bien en 1999 sans que son notaire n'ait constaté l'anomalie. En clair, la proprio a joui de son bien 20 ans durant sans savoir qu'une parcelle de son terrain appartenait en réalité à quelque autres...

En pareil cas, que peut faire le notaire? Si les propriétaires de la parcelle de 12m² ne sont pas retrouvés, que se passe-t-il? Si les propriétaires ou leurs descendants refusent de céder cette parcelle, que faire?

Merci pour vos éclaircissements.

Par **pragma**, le **26/04/2019** à **23:14**

Bonjour

Si une telle perspective s'avérait, il faudrait je suppose, que le propriétaire intente, via un avocat de préférence, une action en usucapion, sachant que dans certains cas, le délai de 30 ans peut être réduit.

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

Par **Efflam1**, le **27/04/2019** à **05:52**

Merci pour cette réponse claire et rapide!!

Par **beatles**, le **27/04/2019** à **09:07**

Bonjour,

En effet dans votre cas vous pouvez bénéficier de la prescription aquisitive abrégée (articles 2265 et 2272 du Code civil).

Le juste titre sera votre acte de vente auquel il faudra ajouter l'acte de vente du vendeur.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **27/04/2019** à **09:13**

Bonjour beatles,

Le vendeur pourrait, en effet, revendiquer la prescription acquisitive abrégée à 10 ans si son acte de propriété ne fait pas mention de cette parcelle enclavée.

Pour Efflam1, c'est moins sur, puisque le notaire, maintenant au courant de la situation, va certainement rectifier l'acte de vente...

Par **pragma**, le **27/04/2019** à **09:30**

C'est pourquoi je disais "le propriétaire", en effet.

Par **beatles**, le **27/04/2019** à **09:35**

Le problème c'est que dans ce cas il va dédire son confrère auteur de la bourde qui a rédigé un acte illégal ; en fait un dol, et le dol démarre au moment où il est constaté : c'est à dire à la date de la signature de l'acte de vente d'Effiam1.