Image not found or type unknown

Procès contre mes vendeurs qui invoquent l'Usucapion

Par **fanny77perhaps**, le **21/03/2015** à **23:06**

Bonsoir,

Je suis actuellement en procédure contre mes vendeurs pour absence d'obligation de délivrance, d'information et pour réticence dolosive.

Les faits: m'ont vendu une maison avec véranda sur le devant, véranda construite sur une courette clôturée (non mentionnée sur acte de vente contrairement à la véranda).
Je m'aperçois plus de 4 ans après la vente que véranda et courette sur laquelle est construite celle-ci, ne m'appartiennent pas (je n'avais pas d'extrait cadastral dans mon acte de vente), mais font partis de la cour commune.

courette privatisée depuis 1976, construction véranda 2002 (soit 4 ans avant les 30 requis), vente en 2008.

Les vendeurs m'avaient présenté la courette et véranda comme faisant parti du bien vendu, ne m'ont jamais informé de la situation réelle et m'ont caché qu'une voisine, une des 4 propriétaire de la cour commune sur laquelle est construite ma courette, était opposée à cette utilisation privative. Si j'avais su, je n'aurai jamais acheté, je pensais vivre tranquillement avec mes enfants et au final, je dois me battre.....

Pour construire la véranda, ils ont précisé dans la déclaration de travaux qu'ils construisaient sur la cour commune, avec référence cadastrale de celle-ci et qu'ils avaient eu l'accord de tous les autres propriétaires (déclaration de travaux en ma possession avec leur courrier manuscrit), ce que nie cette propriétaire qui précise à mon avocat s'être toujours et régulièrement opposée à cette appropriation, verbalement.

questions:
1° Avant tout, l’article 2261 du code civil dispose que : « pour pouvoir prescrire, il faut une possession ».
Peuvent ils solliciter l'usucapion a leur profit comme moyen de défense, alors qu'ils ne sont plus propriétaires et n'ont pas fait cette demande avant de me vendre la maison en 2008, il y a donc 7 ans.

2° l’animus qui renvoie au fait de posséder une chose en se comportant comme le véritable propriétaire de la chose.
Ce qui n'est pas le cas des vendeurs puisqu'ils ont donné les références cadastrales de la cour commune dans la déclaration de travaux, dans ce cas, la prescription n'est elle pas

interrompue par la reconnaissance que le possesseur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait ?
N'y a t'il pas une perte de l'animus, en précisant avoir demandé l'accord des autres propriétaires et indiqué les références de la cour commune? Ne s'agit il pas alors d'une tolérance puisqu'ils invoquent (de façon mensongère) l'accord des autres propriétaires?

Merci de bien vouloir m'indiquer vos points de vu

Par **janus2fr**, le **22/03/2015** à **09:56**

Bonjour,
Vos vendeurs ne peuvent plus faire valoir la prescription acquisitive puisqu'ils ne sont plus propriétaires.
Ce serait à vous de la faire valoir si les conditions étaient réunies.
Mais effectivement, vos vendeurs ne s'étant pas comportés en propriétaires, il va manquer un point important pour la prescription acquisitive, conditions énoncées dans l'article 2261CC :
"Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire."

Par **fanny77perhaps**, le **22/03/2015** à **12:23**

Actuellement nous avons interjeteé en appel, car le TGI a reconnu l'usucapion malgré l'opposition de ma voisine et tous les éléments de mon dossier (déclaration de travaux déposée par eux). Ils estiment que cette jouissance est paisible (car pas d'opposition formelle de ma voisine) et publique car ils ont pu construire la véranda.
Le TGI ne retient pas la réticence car ils estiment que les vendeurs étaient de bonne foi et ne savaient pas que la courette ne leur appartenait pas car elle existait quand ils ont acheté, alors même que:
-leur acte de vente ne stipule pas la courette,
-dans leurs conclusions, ils disent qu'il est apparent que la véranda est construite sur la cour commune et qu'ils m'en ont informé (j'ai un témoin qui était présent avec moi pour la visite, OPJ,qui m'a attesté des conditions de cette visite et du fait que courette et véranda ont été présentés comme faisant parti du bien)
-ils ont indiqué les référence de la cour commune dans leurs déclaration de travaux et l'accord des autres copropriétaires, mais n'en apportent pas la preuve puisque ce document n'est pas annexé à la déclaration et que ma voisine nie tout accord verbal ou écrit de sa part, en arguant de son opposition continue.
-ils n'ont pas informé le notaire,j'ai un échange de courrier avec lui qui le prouvent
-le tgi reconnait que je ne savais rien avant le refus que m'a opposé la mairie quand j'ai voulu modifier la clôture de cette courette en 2013.
Mon avocat dit qu'il s'agit d'une erreur de jugement, j'ai juste peur que cette erreur se renouvèle, alors que mon dossier est solide.

Par **fanny77perhaps**, le **22/03/2015** à **12:38**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En tout cas, je vous remercie d'avoir bien voulu me répondre, pour moi il est insensé d'accorder l'usucapion à des non possesseurs.
Et je n'aurai jamais acheté cette maison si j'avais su qu'ils fallait pour être pleinement propriétaire, faire des procédures contre mes voisins puisque tous ne sont pas d'accord.

Par **janus2fr**, le **22/03/2015** à **18:13**

[citation]Actuellement nous avons interjeteé en appel, car le TGI a reconnu l'usucapion malgré l'opposition de ma voisine et tous les éléments de mon dossier (déclaration de travaux déposée par eux). [/citation]
J'ai du mal à comprendre, alors, où est le problème puisque le TGI vous a donc conforté en tant que propriétaire.

Par **fanny77perhaps**, le **22/03/2015** à **18:26**

L'usucapion est le moyen de défense utilisé par mes vendeurs de 2008,
j'ai engagé une procédure contre eux pour absence d'obligation de délivrance, défaut d'information et réticence dolosive, pour lesquels j'ai sollicité la résolution et/ou l'annulation de cette vente....
puisque je me retrouve avec une partie de mon bien qui n'est pas normalement titré à l'égard des tiers, qu'ils le savaient, ne m'ont pas informé mais caché la réalité tout comme au notaire, et parce que je n'aurais jamais acheté cette maison si j'avais su que pour être reconnue propriétaire il fallait que j'engage des procédures...y compris contre mes voisins....
Je vis un cauchemar.....et en plus on me condamne à verser 1500€ pour les frais de justice de mes vendeurs malhonnêtes!!!!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés