



construction sans titre de propriété avec permis de construire

Par **pupuce**, le **27/12/2008** à **03:15**

bonjour,

depuis 40 ans ma maison est construite sur un terrain donné par son oncle à mon mari en cadeau de mariage , aucun document de donation n'a été signé; toutefois une autorisation de construire par cet oncle a été signée et un permis de construire a été délivré par la mairie; depuis la mort de mon mari il y a 20 ans cet oncle est revenu sur sa décision et souhaitait me vendre le terrain; malgré de multiples relances aucune démarche n'est faite. Cette personne a t elle le droit de revenir sur sa décision de donner et donc de me vendre le terrain?

Dans ce cas comment puis je le contraindre de régulariser la situation au plus tôt ?

A t il le droit de m'expulser de ma maison alors que je paie la taxe fonciere sur la propriété bâtie?

merci pour votre aide

Par **ardendu56**, le **27/12/2008** à **18:53**

Vous devez invoquez la prescription trentenaire:

CODE CIVIL

Section II : De la prescription trentenaire

Article 2262

Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

PRINCIPE_GENERAL_DU_DROIT_DE_PRESCRIPTION_TRENTENAIRE

Cass. 1re Civ. 24 janvier 2006

Article 2263

Après vingt-huit ans de la date du dernier titre, le débiteur d'une rente peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouveau à son créancier ou à ses ayants cause.

Article 2264

Les règles de la prescription sur d'autres objets que ceux mentionnés dans le présent titre, sont expliquées dans les titres qui leur sont propres.

USUCATION

Le mot "usucapion" ou "prescription acquisitive" désigne la manière dont la propriété immobilière peut s'acquérir par une possession paisible et publique prolongée. Les délais pour usucaper, la manière dont ils sont calculés sont fixés par l'article 2265 du Code civil. Ces délais sont susceptibles d'interruption et de suspension.

La possession du bien doit avoir duré 30 ans.

La prescription acquisitive ne s'applique pas automatiquement, le possesseur doit revendiquer son droit, soit en engageant une demande en justice pour faire constater que celle-ci lui est acquise, soit en opposant à l'action en revendication engagée contre lui par le propriétaire réel, une fin de non recevoir tirée de la prescription.

Article 226 Les règles communes à l'usucapion :

L'acquisition d'un immeuble par l'usucapion doit résulter d'une possession continue, réelle, paisible, publique, non équivoque et accompli à titre de propriétaire (article 2229 du Code civil).

Dans le code civil :

En droit, la notion de patrimoine a une signification beaucoup plus abstraite. Elle a un sens positif et négatif, c'est à dire actif et passif. Cela correspond à un ensemble de droits et d'obligations. On constate que d'un point de vue fiscal toute chose a un propriétaire. section 3 du code civil de la propriété:

Les conditions par rapport au temps :

- Il est imposé un délai de 30 ans de possession utile.
- Le point de départ est l'entrée en possession soit du possesseur lui-même, soit de son auteur comme un héritier. L'article 2235 dispose de cela « Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux. »

Récapitulatif:

la prescription trentenaire vous est acquise. voyez votre notaire et si vous n'avez pas d'argent, l'aide juridique (la première visite à avocat est généralement gratuite, mais renseignez vous.

Par **pupuce**, le **27/12/2008** à **20:46**

merci à vous pour tous ces renseignements ; cela me permet de garder espoir quant à la régularisation (obtention d'un titre de propriété) dans les règles. J'ai souvent entendu que la prescription trentenaire n'était plus applicable de nos jours , je garde espoir de pouvoir en bénéficier. Je ferai appel à un avocat pour connaître la procédure pour la demande de régularisation

toutefois si vous pouvez m'en dire un peu plus sur la manière de procéder pour entamer une régularisation de la situation c'est à dire obtenir un titre de propriété, faire délimiter le terrain dans le respect du droit de l'urbanisme
merci encore à bientôt

Par **ardendu56**, le **27/12/2008** à **20:54**

Il faut tout d'abord vérifier au "cadastre", lieu où tous les documents relatifs aux propriétés entre autres sont enregistrés et archivés. Le document que vous pouvez y retirer et qui devrait vous être utile est "un relevé de propriété" qui est matérialisé par un tableau énumérant vos coordonnées et les biens en votre possession avec les éléments suivants : nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse, indivision, succession, N° de section, N° de plan, les lieudits, les surfaces, les natures, les revenus ... Malheureusement ces matrices ne vous donnent qu'une indication parfois erronée. En revanche si vous détenez un "titre de propriété" il prévaut à tout autre document et officialise par l'intermédiaire de votre Notaire votre propriété effective. Si vous ne possédez pas encore ce document, je vous conseille de le faire réaliser par votre Notaire avant toutes autres démarches, en l'occurrence celle concernant le travail du géomètre. Le Notaire, s'il ne reçoit pas d'objections lors d'un délai de 30 jrs suite à la publicité de votre titre de propriété vous serez officiellement propriétaire. Quant au géomètre il vous réclamera sûrement ce fameux titre de propriété, vérifiera si vous êtes plusieurs propriétaires, fera la visite des lieux et procédera au bornage et aux cas échéant à un bornage contradictoire s'il y a contestation venant d'autres propriétaires ou voisins. Pour finir un plan cadastral situé géographiquement votre ou vos parcelles ainsi que les bâtis existants, un plan cadastral sur format papier peut vous être délivré sur simple demande auprès du cadastre de votre département, cette prestation est payante. Néanmoins vous pouvez désormais éditer vous-même vos plans en allant sur le site suivant nouvellement mis en ligne : www.cadastre.gouv.fr.

Par **pupuce**, le **27/12/2008** à **21:54**

bonsoir, merci merci merci

je suis maintenant rassurée par toutes ces informations. vous me redonnez l'envie de me battre afin d'obtenir satisfaction. je vous tiendrai informé des démarches faites et de l'évolution de mon dossier. je vous souhaite de passer de bonnes fêtes très bonne année à vous et à vos proches et à bientôt sur le web

Par **Sam971**, le **02/10/2020** à **18:46**

Bonsoir je réside en Guadeloupe, mes parents sont mariés depuis plus d'une trentaine d'années. Cependant, mon père a eu des enfants conçus hors mariage mais à ce jour sans filiation juridique (pas de reconnaissance).. mes parents possèdent une maison de surcroît sans permis de construire sur un terrain indivis, depuis plus de 30 ans également nous avons pour projet de déposer une demande de permis pour régulariser le bien, si mon père venait à décéder, quels seront les héritiers légataires ?

Par **youris**, le **02/10/2020** à **18:58**

bonjour,

votre père peut jusqu'à sa mort reconnaître ses enfants adultérins sauf s'ils ont été reconnus

par un autre homme.

la demande de permis de construire va simplement régulariser la construction sans permis mais cela ne va pas modifier la propriété du terrain et la propriété de ce qui est construit dessus.

à mon avis, je pense que la meilleure solution c'est de faire jouer la prescription acquisitive qui permet à un possesseur d'un bien d'en obtenir la propriété.

le conseil d'un notaire et/ou d'un avocat est nécessaire.

les héritiers de votre père sont ses enfants héritiers réservataires et son épouse héritière comme conjoint survivant.

salutations

Par **Aure.A**, le **25/11/2020** à **15:37**

Bonsoir,

Mes parents sont confrontés à une situation délicate.

Eux, ainsi que leur voisins, ont aujourd'hui la possession de maisons qui leur ont été légué par les parents ou grand-parents, maisons construites sur un terrain sans titre. Et cela, parce que dans les années 1970 ou les maisons ont été construites, le propriétaire avait donné une autorisation orale à ces constructions.

Le problème est qu'aujourd'hui, les personnes concernées sont mortes. Et donc il ne reste aucune preuve de cet accord oral, si ce n'est la présence effective des maisons, sur le terrain litigieux ,qui jusqu'à 2018 n'avait posé aucun problème.

Les petits enfants, nouveaux propriétaires du terrain par successions, ont vendu le terrain pour une société pour y contruire une résidence. Ils demandent donc aujourd'h'ui de quitter les lieux, et démolir les maisons à nos frais.

Ils ont obtenu satisfaction de leur demande par jugement rendu ce mois-ci par un juge, au vu de l'absence d'un titre.

Que faire ? Cela fait presque 48 ans que la maison existe est-ce qu'ils peuvent nous expulser de la sorte ?

Par **youris**, le **25/11/2020** à **16:46**

bonjour,

la première solution est de faire appel de ce jugement si vous êtes encore dans les délais.

il existe la prescription acquisitive qui permet à un possesseur d'obtenir la propriété d'un bien immobilier.

voir ce lien :

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

une décision de justice est faite pour être exécutée.

vos parents devaient se douter que cette situation risquait de ne pas durer.

ils auraient fallu que vos parents proposent d'acquérir le terrain.

salutations

Par **Aure.A**, le **26/11/2020** à **19:52**

Bonjour,

A priori oui c'est un jugement sur le fond rendu contradictoirement et oui, mes parents ont été défendus par un avocat.

Mes parents ayant été apparemment prévenu depuis 2010, du projet de construction, le fait pour eux de n'avoir rien fait pour autant, jusqu'à ce qu'en 2018 ils reçoivent la première demande d'expulsion, ils ont été considéré de mauvaise foi, par les juges.

Mais nous comptons tout de même faire appel du jugement, qui de surcroit, n'a pas été signé par le juge, ni le greffier.

Est-ce normal cela aussi ?