



## prescription acquisitive

Par mahy.caroline, le 22/03/2021 à 19:47

Bonjour,

Notre voisin utilise (avec notre accord) une parcelle de notre terrain depuis presque 30 ans pour y faire paître ses brebis. Bien que nous soyons en bon terme avec lui, nous voudrions nous prémunir contre une prescription acquisitive. Quels moyens concrets avons nous ? Le dialogue est ouvert, il est facile de communiquer avec lui. Est-ce qu'un courrier recommandé ou une lettre de reconnaissance de notre propriété du terrain, écrite de sa main serait valable ?

Merci de votre réponse.

Par mahy.caroline, le 27/03/2021 à 17:14

merci de votre réponse. une telle convention de prêt doit-elle être authentifiée par un huissier ou un notaire ? peut-on la rédiger simplement sur papier libre à conserver par les deux parties ou existe t'il un modèle conventionnel ?

Par beatles, le 28/03/2021 à 10:07

Bonjour,

En fait vous accordez à votre voisin un droit de pâture ou droit de pâturage qui jadis était très courant.

Article 1113 du Code civil :

[quote]

Le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager.

**Cette volonté peut résulter d'une déclaration ou d'un comportement non équivoque de son auteur.**

[/quote]

Si le voisin ne fait que faire brouter ses brebis un accord oral suffit.

Cdt.

Par **beatles**, le **28/03/2021** à **14:54**

La bonne foi et le vrai bons sens rural de la parole donnée sont plus importants qu'un papier qui ne peut que les mettre en doute.

Par **beatles**, le **28/03/2021** à **15:36**

Le grand-père paternel de mon épouse qui était maquignon dans le sens des années 30 à 40, et qui ne savait ni lire ni écrire savait très bien compter

Mon beau-père antépuénultième d'une fratie de douze avait été placé comme commis, à l'âge de onze ans (1935), par ce dernier qui venait récupérer tous les ans le louage de son fils, qui ne le voyait que dans ce règlement de louage.

Mais ce maître était une personne intègre et humaine qui lorsqu'il vendait une bête (vache ou cheval) disait à l'acheteur qui voulait qu'on lui livre sur place de s'arranger avec le commis et s'il voulait bien le faire.

Mon beau-père m'a toujours dit que la compensation pécuniaire raisonnable qu'il exigeait n'était jamais discutée et que l'acheteur avait un point d'honneur, bien qu'il n'existât aucun écrit, de la respecter.

Alors en mémoire de mon beau-père je vous demanderai de respecter ce qu'était et je pense ce qui est toujours la parole donnée dans le monde rural que vous avez l'air de dénigrer.

Par **mahy.caroline**, le **28/03/2021** à **16:31**

Je suis contente de voir que mes questions suscites débat, j'ai eu peur un instant que ce soit simple...hum!

bien que je doute que vous puissiez régler ici vos différents - visiblement il existe un passif bien antérieur à ces 3 messages - l'un d'entre vous, voir même les deux, peut-il me confirmer que le sous seing privé peut être rédigé en tant que simple prescription de droit d'usage et non pas comme un accord de vente ? car aucun de nous ne souhaitent vendre/ acheter ce terrain.

ou puis-je trouver un modèle ?

Par **jodelariege**, le **28/03/2021** à **16:53**

bonjour

je pense que des personnes sont foncièrement honnetes ,c'est la grande majorité , et certains ne le sont pas et font des dégats....

pour moi il vaudrait mieux écrire l'accord entre les deux parties car si vous réclamez après ces 30 ans votre terrain, le berger(ou ses héritiers...) peut vous opposer la prescription acquisitive en disant qu'il a occupé ce terrain sans aucune action contre lui ... or une action sera de mettre noir sur blanc que vous lui prêtez votre terrain et ce avant la fin des 30 ans...

mon explication n'est peut être pas très juridique(pas autant que nos deux collègues ci dessus) mais je pense que vous comprenez le sens de ma pensée:le berger (ou ses héritiers)pourra toujours dire qu'il n'y a jamais eu d'accord entre vous et comment pourrez vous prouver le contraire?

vous pourriez consulter un notaire pour la suite légale à prendre

Par **beatles**, le **28/03/2021** à **18:27**

Vous oubliez une chose c'est à celui qui prétend de le prouver et non pas à celui que l'on veut dépouiller de prouver le contraire, la seule présence de mahy..caroline durant les trente ans sur la parcelle revendiquée montre qu'elle est bien la copropriétaire et qu'elle n'abandonne pas son bien.

Il faut toujours donner un sens à un article en fonction de l'antécédent de sa rédaction.

Antérieurement à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 le Code civil avait deux articles concernant les délais de prescription :

Article 2262 :

[quote]

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.

[/quote]

Article 2265 :

[quote]

Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort.

[/quote]

Cette loi les a regroupés pour un nouvel article 2272 :

[quote]

Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.

[/quote]

Ce qui signifie que celui qui risque la prescription a plus ou moins abandonné son bien soit par intérêt soit par ignorance (succession mal faite par le notaire).

Donc demeurant à longueur d'année sur son propre terrain il sera impossible au voisin pasteur de revendiquer la propriété de la parcelle par usucapion, et n'oubliez pas qu'un juge tient toujours compte des coutumes : et le droit de pâture en est une.

Les animaux, bien que l'article 514-14 du Code civil leur accorde une spécificité il sont toujours des biens meubles :

[quote]

Les animaux sont des êtres vivants doués de sensibilité. Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens.

[/quote]

Article 528 du Code civil :

[quote]

Sont meubles par leur nature les biens qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre.

[/quote]

L'occupation temporaire de meubles broutant ne saurait permettre de prétendre à usucaper ; car je suppose qu'il doit exister une clôture pour empêcher les brebis de divaguer et que le pasteur n'est pas présent lors de la pâture. : il les amène et il vient les rechercher.

Par **beatles**, le **28/03/2021** à **19:30**

Là je pense que vous déraillez et inventez une situation pour justifier à tout prix une nouvelle fois une usucapion.

mahy.caroline précise bien qu'elle a donné son accord pour un droit de pâture et non pas pour une occupation autre.

Vous ne faites que rêver !

Article 546 du Code civil :

[quote]

La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle

produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle "droit d'accession".

[/quote]

Donc pour prouver que les brebis lui appartiennent le propriétaire des ces dernières devra dire pourquoi elle sont temporairement sur le terrain de mahy.caroline (je pense qu'en période de froid elles restent dans la bergerie) ; et surtout vous shuntez que c'est au voisin de prouver qu'il occupe le terrain autrement que pour faire brouter ses brebis.

Comme, d'après vos interventions, vous ne connaissez rien aux coutumes rurales, sachez qu'il est courant que pour ne pas avoir à tondre et pour récupérer un bon engrais (fumier d'ovin) l'on autorise le propriétaire d'un troupeau de brebis de venir faire faire le boulot d'une tondeuse, et je peux vous dire que c'est efficace : l'herbe est bien rase.

Par **beatles**, le **28/03/2021** à **21:02**

Après avoir été évident et presque inéluctable, maintenant le risque devient faible !

Encore trois ou quatre de vos interventions vides et il deviendra nul.

En fait vous êtes sur le fil du rasoir de vos fantasmes.

Plus sérieusement si tous les pasteurs, auxquels certains propriétaires, pour des raisons pratiques unilatérales, accordent tacitement un droit de pâture, profitaient de ce prêté pour un rendu pour usucaper : les tribunaux seraient plus qu'encombrés.

Par **Tisuisse**, le **29/03/2021** à **09:41**

Bonjour,

Un accord entre propriétaire et locataire, fut-ce une location à titre gracieux, doit toujours être confirmé par écrit, car, selon l'adage "les paroles s'envolent, les écrits restent", c'est une protection, tant pour le propriétaire du terrain que pour le bénéficiaire dudit terrain. A la campagne les cas de mauvaise foi deviennent de plus en plus fréquents. Nous sommes, en France, pays de droit écrit, pas un pays de droit oral ou coutumier. Ce qui fonctionnait encore avant les 2 conflits mondiaux majeurs, ne fonctionnent plus beaucoup aujourd'hui.

Conclusion, mieux vaut un accord écrit, daté signé des 2 parties, accord de préférence rédigé par un notaire (les notaires évitent ainsi les oublis ou les erreurs qui rendraient cet accord caduc voire illégal). C'est peut-être un peu coûteux mais c'est une protection pour le futur, tant pour les signataires de cet accord que pour leurs ayants-droits car, en cas de décès de l'un des signataires, c'est là qu'apparaissent les conflits.

Par **beatles**, le **29/03/2021** à **12:22**

Bonjour Tisuisse,

L'on n'a pas à faire à un bail, mais à une pratique rurale, qui pourrait à la rigueur être considérée comme un [bail rural](#) qui n'est pas gracieux.

Ce droit de pâture ou plutôt cette autorisation de pâture fait partie de pratiques courantes rurales : je t'autorise puisque tu me fais ça !

Soyons sérieux concernant une possible revendication d'usucapion. !

Je vois très mal le voisin la revendiquer devant un juge alors qu'il lui demande comment cela fait-il que pendant trente ans le propriétaire, au vu et au su de tout, l'a laissé faire sans intervenir, si ce n'est parce qu'il l'a autorisé de le faire ; ou bien de prétendre qu'il ne lui a pas demandé la permission et qu'il est rentré en force en détériorant la clôture, et l'on revient au point de départ d'un propriétaire masochiste que laisse rentrer chez lui sans réagir ; je pense qu'aucun avocat tentera cette approche qui en fait consisterait à prendre le juge pour un imbécile alors qu'il n'ignore pas les pratiques et les coutumes rurales.

Enfin je suis surpris, surtout de votre part, que vous allez jusqu'à avancer un acte notarié pour enrichir encore plus cette caste favorable à une surconsommation d'actes parfois inutiles, en jouant sur l'aura et la naïveté d'un public auquel ils oublient qu'ils sont avant tout à son service et qu'il n'est pas une vache à lait.

Il n'y a qu'à voir la propriété immobilière de l'ensemble du notariat et en particulier celui du CSN ainsi que celui des notaires de Paris.

Maintenant comme on a mis le doute dans la tête de mahy.caroline sans connaître les tenants et les aboutissants il n'est pas nécessaire que le site en rajoute une couche.

Pendant plus de trente ans mahy.caroline ne s'est pas posé de question parce qu'elle n'avait pas en s'en poser, mais je constate que depuis quelque temps l'on met l'usucapion à toute les sauces ; bientôt l'on prétendra qu'il suffit d'une vue directe pendant trente ans pour revendiquer la propriété par usucapion. ; ou bien de venir, pendant trente ans, avec une chaise longue faire la sieste sous le cerisier du voisin bienveillant pour pouvoir prétendre à l'usucapion ; les brebis ne sont pas à demeure sur la pâture et elles ne broutent pas 24 heures sur 24 tous les jours de l'année.

Cdt.

Par **Tisuisse**, le **29/03/2021** à **14:02**

Je ne suis pas là pour dire que je veux enrichir une certaine "caste" mais les notaires sont des gens de droit, habitués à rédiger les actes et ces actes sont quasi inattaquables en justice. Si les 2 protagonistes, propriétaire et locataire à titre gratuit, veulent rédiger, par eux-mêmes, un accord écrit, ils peuvent le faire, bien entendu, mais le moindre oubli d'une information, la

moindre discussion avec un des héritiers, et c'est le conflit assuré. Croyez-en mon expérience. Je donne un conseil d'ordre strictement juridique, rien d'autre, et ce n'est ni une discussion de café-bar, ni un propos de salon de coiffure.

Par **beatles**, le **29/03/2021** à **16:36**

[quote]

Le bail rural est obligatoirement écrit.

[/quote]

Au moins vous aurez appris quelque chose en cliquant sur le lien que je donne.

Donc nous avons à faire à un prêt à usage oral !

Donc si c'est un prêt l'on ne peut pas usucaper !

Je vous cite :

[quote]

Sauf qu'elle n'a aucune preuve de cet accord et que le risque de prescription acquisitive, même s'il est faible, existe.

La précaution toute simple à prendre est de lui faire signer un acte écrit, à renouveler tous les trente ans. Ce peut très bien se faire sous seing privé tout comme un contrat de location.

... mais rien de garantit qu'il ne lui viendra pas un jour l'idée, à lui ou à ses ayant-droit, de prétendre l'occuper à titre de propriétaire et même d'avoir gain de cause devant un tribunal.

[/quote]

Au siècle dernier la ruralité avait ses règles dont le commodat oral faisait partie.

Les citadins du haut de leur suffisance et leur tendance à renier la parole donnée ont voulu imposer leurs règles aux ruraux pour lesquels la parole avait une valeur sous peine que son honneur soit mis à mal.

Du côté de mon épouse j'ai une famille rurale que certains nomme dédaigneusement des bouseux et qui ont plusieurs commodats avec plusieurs autres soi-disant bouseux et ils ne savent pas, pour certains, quelle en est l'origine : c'est comme ça !

Mais si l'on veut jouer au plus fin, le commodat ou prêt à usage peut s'expliquer pour consommer ou pour besoin personnel, ce qui n'est pas le cas pour faire paître des brebis qui est une autorisation de pâture privée ce qui est très différent du droit de pâture sur le domaine public et pour finir je laisse ronger l'os qu'est la vaine pâture.

Alors conseillez ce que vous voulez, notaire et pourquoi pas Service de la Publicité Foncière, en avançant ce qui suit : **Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué !**

Par **jodelariege**, le **29/03/2021** à **18:47**

bonsoir

un article concernant le contrat de prêt à usage:

<https://www.legalplace.fr/guides/contrat-pre-usage-commodat/>

on y lit bien à comment fonctionne le contrat de prêt à usage?.....:ce contrat peut en effet être conclu à l'oral .....la conclusion d'un écrit est cependant toujours à préférer....

Par **beatles**, le **29/03/2021** à **19:22**

Pour bien saisir voir impérativement, et pas en diagonale, les autres liens intitulés ci-après :

- Le prêt à usage ou commodat
- Prêt à usage : Tout savoir sur le commodat immobilier !
- Prêt à usage (commodat) : définition et fonctionnement
- Le prêt à usage : notions - A. Bamdè & J. Bourdoiseau

Sans oublier [cette section](#) du Code civil !

Je viens de téléphoner au cousin de mon épouse qui m'a bien confirmé que c'est un commodat (il a des difficultés à dire prêt à gage) et que c'est courant et qu'il n'y a pas besoin d'un papier.

Le fait de laisser paître sur son terrain ne peut être qu'un commodat et il n'y a pas besoin d'un papier inutile pour faire gagner de l'argent à un notaire.

Il trouve qu'il y en a qui baragouine un peu trop sur un sujet qu'ils ignorent ou bien appris dans les livres alors qu'il n'y a de vrai que le vécu sur le terrain et de se trouver dans une situation quasi identique.

Le voisin et ses héritiers pourront toujours essayer de chanter la patte sera toujours un commodat de fait.

Concernant les notaires leur tarification faisait l'objet d'un décret. Manuel Macron les avait dans son viseur en plus de leur avoir supprimé l'exclusivité de la succession, il leur a supprimé le décret pour les mettre, en tant que commerçants qu'ils sont, dans le Code du commerce pour leur tarification.

Par **beatles**, le **30/03/2021** à **09:09**



Bonjour Tisuisse et jodelariege,

Je viens de relire ma précédente intervention et je tiens à préciser certaines choses.

Vos interventions sont louables car elles cherchent à calmer le jeu en amont parce que la présence d'une intervenante amène souvent à la polémique ce qui fait dégénérer le topic.

Elles sont louables, dans le but de tenter d'être médiatrice, mais un peu maladroites, et ne prenez pas à la lettre l'allusion à du baragouinage à votre compte car cette expression se voulait au singulier et ne vous concerne pas.

Cdt.

Par **beatles**, le **04/04/2021** à **16:09**

Si « *une simple faculté d'usage ne permet pas de prescrire* » alors que l'on se trouve dans une pratique courante de la ruralité (commodat) qui est orale et qui correspond à un arrangement (autorosation de pâture) je ne vois pas qui peut se permettre de bousculer cette coutume du simple fait que l'on est citadin et que la ruralité doit se soumettre à des pratiques voulues par les « villes ».

Les cloches du village qui sonnent les heures et demi-heures serait un trouble anormal de voisinage !

Le chant des coqs idem !

Ces citadins sont venus à la campagne pour soi- disant revenir aux sources mais surtout pour avoir une maison et un terrain que ne leur permet pas une agglomération... et de se plaindre de l'éloignement pour le travail et de réclamer des sous pour compenser le temps perdu pour se rendre au travail.

Le beurre et l'argent du beurre.

[quote]

Tout le monde sait qu'un écrit vaut mieux qu'une parole qui s'envole sauf Beatles.[/quote]

Sauf les vrais « paysans » pour qui la parole donnée vaut plus que tout et que le Code civil n'a pas éradiqué, car lorsqu'il a été écrit la quasi totalité de la population française était rurale, comme il en était [au début du XXème siècle \(1914 - 1918\)](#) :

[quote]

**En 1912**, le début des "grandes vacances" est avancé au 14 juillet ; mais elles durent jusqu'au 1er octobre.

**En 1922** le manque de main d'oeuvre dans les champs se fait cruellement sentir. Le ministre de l'Instruction publique octroie donc aux écoliers deux semaines de vacances supplémentaires afin qu'ils puissent aider au travail agricole.

[/quote]

Le monde rural vivait et vit toujours d'arrangements oraux et de vouloir imposer l'intervention d'un notaire alors que cette profession déserte nos campagnes montre bien que ces arrangements n'étaient pas avalisés par un acte notarié.

Ce topic démontre que nombreux sont ceux qui ignorent tout du monde rural et de ses pratiques, et que par supériorité, alors que la presque totalité est d'origine rurale, ils veulent imposer à leurs racines qu'ils renient.

C'est très bien de commencer, sans savoir que le commodat devenu prêt à usage a été adapté aux villes, qu'une simple faculté d'usage ne permet pas d'usucaper, mais il est prétentieux, par manque de respect à un monde de vie qui était très majoritaire, de conseiller de coucher cela par écrit.

Jusqu'à preuve du contraire dans le monde rural, un troupeau qui paît ne signifie pas que c'est sur le terrain de son propriétaire : ce sont les brebis (bien meuble qui broute), qui correspondent au client d'un supermarché qui utilise un chariot, qui font usage du terrain pour le brouter en dehors de la présence du propriétaire... et encore faut-il que ce dernier puisse prouver que chaque brebis lui appartient et que chacune a brouté pendant toute sa vie (vingt ans de vie maximum)... qui dit que dans le lot il n'y aurait pas de temps en temps quelque bête d'un copain, d'un membre de la famille... ou autres.