



Prescription acquisitive abrégée (10 ans)

Par **jodelariege**, le **30/03/2019** à **14:58**

Bonjour,

Une question concernant un bout de terrain longeant ma propriété. J'ai acheté une propriété en décembre 2008 avec un terrain + maison dessus. En discutant récemment avec la voisine concernée, j'apprends, et je vérifie sur le cadastre, qu'une pointe fine de terrain lui appartient soit de 5 à 10 m², pointe de l'autre coté de son mur, de mon coté donc. Or, quand j'ai acheté il y avait déjà les murs tout autour du terrain dont ce mur entre ma voisine et moi ... cependant le mur était déjà en retrait de 5 à 10 m² sur le terrain de la voisine ; donc à la visite et à la vente, j'ai pensé (et personne ne m'a rien dit) que la pointe très fine de mon coté du mur était ma propriété. D'ailleurs, j'ai surtout pensé que mon terrain longeait complètement ce mur. J'ai pensé que le mur délimitait la propriété.

Ce terrain, au départ, appartenait à la voisine et a été partagé pour le vendre à quelqu'un, Monsieur Machin-Bidule, en 1996. Le mur a été construit à la vente du terrain en 1996, il y a donc eu erreur lors de la construction du mur à ce moment.

Sur le cadastre apparaît bien ma parcelle, mettons 100, la parcelle de la voisine, mettons 101 et la pointe entre nos deux terrains n'a pas de numéro mais elle apparaît bien.

Il est écrit sur l'acte de vente qu'il n'y a pas eu de bornage, Monsieur Machin-Bidule m'a vendu le bien en 2008 sans me parler de cette pointe.

Aussi, je me demande si je pouvais bénéficier de la prescription acquisitive abrégée de 10 ans en m'appuyant sur l'article 2272 du code civil : "le délai de prescription requis pour acquérir une propriété immobilière est de 30 ans."

Toutefois celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par 10 ans."

J'ai lu l'article de Maître Anthony (si je ne me trompe) sur legavox, sur la prescription acquisitive abrégée de 10 ans, et je semble correspondre aux critères suivants :

- un juste titre.....

- le possesseur doit être de bonne foi.....

Je n'écris pas tout, tout est bien expliqué par maître Anthony sur legavox.

Pourriez-vous me confirmer que je peux bien bénéficier de cette acquisition abrégée ?

Je remercie toute personne qui voudra bien se pencher sur ce petit problème.

Par **janus2fr**, le **31/03/2019** à **10:12**

Bonjour,

Le "juste titre" en question fait t-il bien apparaître ce bout de terrain ? En particulier, la surface indiquée de terrain correspond t-elle à l'ensemble y compris ce bout ?

Par **jodelariege**, le **31/03/2019** à **10:39**

bonjour janus ... et non : effectivement la surface indiquée du terrain n'est pas nommée sur mon acte de vente..je pense qu'il doit être noté sur l'acte de vente de la voisine

par contre j'ai acheté en l'état;c'est à dire en visuel...pour moi le mur délimitait complètement ma propriété de celle de la voisine...

je comprends donc que je dois attendre les 30 ans et le cas échéant racheter ce petit bout d'allée caillouteuse...n'est ce pas ?

et merci beaucoup pour votre réponse

Par **youris**, le **31/03/2019** à **18:32**

bonjour,

il ne faut pas se fier au cadastre, document fiscal, pour déterminer des limites de propriété, d'ailleurs l'échelle utilisée par le cadastre ne permet de manière précise ces limites, le bornage est nécessaire.

avant de commencer la procédure de prescription acquisitive, il faudrait peut-être faire vérifier par un géomètre les limites de votre propriété.

salutations

Par **jodelariege**, le **31/03/2019** à **18:45**

bonsoir youris ;effectivement le cas échéant je demanderais que le voisine fasse un bornage ;,elle ne peut pas venir un matin et dire "je mets un grillage de là à là sans bornage...pour l'instant elle n'en est pas la...

de plus cette pointe fine est peut être déjà chez elle....

au pire je l'achèterais car ce bout d'allée gravillonnée n'a aucun intérêt pour elle;

merci de votre intérêt

Par **jodelariege**, le **31/05/2020 à 13:30**

bonjour

je reviens sur le sujet car récemment la voisine est revenue sur le sujet elle est sûre de son bon droit mais finalement je ne suis pas sûre de son bon droit peut être que la pointe sur le cadastre lui appartient et est déjà chez elle de toute façon elle n'a fait aucune action de demande de bornage :son avis suffit..elle sait....mais ne fait rien ...et ne donne pas de preuve...j'avais déposé/jeté une brique à 50 cm du mur ,par hasard ."c'est là la limite ",dit elle ...j'ai déplacé la brique pour montrer que cela n'avait aucune valeur ,que la brique avait été posée de façon aléatoire...

à titre personnel et pour exemple il y 40 ans nous pensions que la limite de notre précédent terrain était délimitée par un cognassier,à la campagne on disait cela....mais un bornage a démontré que nous nous trompions....

cependant je m'interroge (toujours ..) sur la prescription acquisitive

j'ai bien compris qu'au bout des 30 ans (soit en 2026 puisque le terrain a été acheté par le précédent propriétaire en 1996 et que le mur était là depuis bien plus longtemps)) sans action de ma voisine cette pointe (dans l'éventualité quelle appartienne à la voisine ,on n'en sait rien) m'appartiendrait

j'ai lu aussi que la prescription acquisitive de 10 ans s'acquiert si on parvient à prouver qu'il y a eu transfert de propriété ,ou existence d'acte juridique...

mais ce délai s'applique également aux acquéreurs considérés comme étant de bonne foi. l'acquéreur doit prouver qu'il a cru conclure un transfert de propriété du bien ou **qu'il pensait sincèrement être le véritable propriétaire du bien** sous entendu sans acte de propriété....

or le muret était là quand j'ai acheté en 2008 et je pensais et pense toujours sincèrement que la limite de ma propriété était au niveau du muret...je ne pouvais pas penser : " tiens mon terrain doit s'arrêter à 30 cm du mur.... "

je ne demande pas de bornage ,je laisse cela à son initiative car c'est elle qui a une demande ,pas moi

mais dans le cas où un hypothétique bornage me donne tort ne puis je pas utiliser la prescription acquisitive de 10 ans car j'ai cru sincèrement et de bonne foi que mon terrain se terminait sur le muret? ce qui est quand même logique comme raisonnement.....

merci infiniment pour vos éclairages

Par **beatles**, le **31/05/2020** à **14:54**

Bonjour,

Je pense... peut-être... ne sont que des suppositions.

Si vous aviez commencé par vérifier le cadastre, qui n'est pas de la roupie de sansonnet, cela vous aurait permis de ne pas penser ni de suputer !

Cdt.

Par **jodelariege**, le **31/05/2020** à **14:55**

bonjour yukiko

je vous remercie beaucoup pour votre précision ;par contre qu'est ce qui doit dater de 1990 ou avant?le mur je suppose? car les deux terrains appartenaient à la meme famille qui a donc vendu le terrain contigû à mon vendeur en 1996 avec déjà le muret comme séparation;la maison de ma voisine date de 1954 donc je suppose quand meme quelle n'a pas construit son mur en 1995 ...

donc dois je retenir 1996 (**date d'achat du terrain**)ou 1990 et bien avant (**date d'édification du mur**) pour utiliser la prescription de 30 ans?

et où et comment vérifier la date approximative de l'édification du mur?

merci encore pour vos précisions

Par **beatles**, le **31/05/2020** à **15:08**

Supposition... aproximatisation... !

Comment répondre avec précision !

Par **jodelariege**, le **31/05/2020** à **16:07**

merci beaucoup yukiko

à beatles: j'ai déjà regardé sur le cadastre ;je l'ai écrit dans mon tout premier message du 30/03/2019 :

il y a nos deux terrains n°100 pour moi (par exemple) et n° 101 pour la voisine (toujours par

exemple) et la pointe 102 entre les deuxmais sans qu'on puisse définir sur le cadastre si la pointe est chez moi ou chez elle.. d'ailleurs le cadastre n'est pas toujours bien dessiné ... on peut voir des traits qui débordent à droite ,à gauche ,sur la route... je ne parle pas de moi mais de façon générale le cadastre ne sert que pour le fisc et n'est pas super précis

je suis d'accord que seul un bornage permettra de délimiter le terrain.....

après vérification et pour que cela soit plus clair je rajoute que sur mon acte de vente je n'ai que la parcelle 100 donc la parcelle 101 et la pointe 102 appartiennent bien à ma voisine mais il y a des chances que la parcelle 102 soit déjà bien à l'intérieur du mur de la voisine alors que la voisine dit que la parcelle 102 est sur mon terrain. de l'autre coté du mur.....et sur le cadastre il y a juste un trait de chaque coté de la pointe ... pas la photo du mur.....

Par **beatles**, le **31/05/2020** à **16:57**

Simplement que vous cherchez à ce que l'on réponde ce que vous voulez entendre et non pas ce qu'il faut entendre.

Comme vous dites le cadastre sert pour le fisc... pour savoir qui est le propriétaire.

Par **jodelariege**, le **31/05/2020** à **17:04**

j'ai bien compris qui sont les propriétaires de telle ou telle parcelle en regardant le cadastre mais dans la réalité il n'y a qu'un muret qui sépare nos deux propriétés il n'y a pas de fil ou de borne d'un point à un autre qui dit que cette pointe est chez moi ou chez ma voisine...la pointe appartient à la voisine mais de quel coté du mur?

le muret est absolument parallèle à mon allée de cailloux puis ma maison ce qui me fait penser que la pointe est bien du coté de la voisineque cette pointe est bien chez elle et quelle veut alors me "piquer" du terrain....

Par **beatles**, le **31/05/2020** à **17:31**

Ce n'est pas moi qu'il faut convaincre mais un juge !

C'est bien ce que je dis... vous voulez que l'on vous dise ce que vous voulez entendre !

Par **beatles**, le **31/05/2020** à **17:53**

Bonsoir youris,

Votre réponse, dans la continuité d'autres de vos interventions, semble minimiser la valeur du cadastre qui ne serait qu'un document fiscal ; ce qui signifierait que la fiscalité serait secondaire.

En revanche, si un bornage marque physiquement les limites d'un fonds pour permettre de connaître sa superficie et non pas sa contenance, il faut bien se fier à certaines limites !

Questions :

À quoi se fie le géomètre pour « choisir » ces limites ? Uniquement au terrain ? Aux titres ? À son bon vouloir ?

Enfin :

Qu'est-ce qui rentre en ligne de compte fiscalement ? La contenance ? La superficie ?

Cdt.

Par **jodelariege**, le **31/05/2020** à **18:35**

ok ;merci à tous pour vos réponses... bonne soirée

Par **jodelariege**, le **16/06/2020** à **21:02**

bonsoir

à la suite de la réponse de yukiko (mur construit avant 1990.....)j'ai une photo aérienne de la maison et du mur de la voisine datant de 1968.... me voila rassurée :la prescription est bien acquise...bonne soirée à tous

Par **miyako**, le **16/06/2020** à **21:44**

Bonsoir,

Il vous faut donc faire rectifier le cadastre en faisant une déclaration dans ce sens,si non le litige perdurera,à cause de cette numérotation de parcelle.

Seul un bornage par expert géomètre est valable et en cas de revente vousavez une garantie.

Le mieux serait de faire un bornage amiable avec votre voisine.Vous partagez les frais et plus de problème de parcelle.Evitez la case tribunal,car là les frais seront bien plus élevés ;avocat

,plus bornage judiciaire au frais du propriétaire récalcitrant.

Un bornage amiable coûte environ 1500€ soit 750 € chacun

Un avocat pour l'assignation ,c'est environ 1500€ environ,plus les honoraires de l'expert,et les frais de recherche

Amicalement vôtre

suji KENZO

Par **jodelariege**, le **16/06/2020 à 23:48**

ok ,merci beaucoup pour vos réponses et conseils...

je comptais laisser ma voisine faire ses démarches.....