



Prescription acquisitive trentenaire pour cloture ?

Par **Charlotine**, le **26/03/2021** à **11:31**

Bonjour,

Je suis propriétaire de ma maison depuis 2012, je l'ai achetée avec la cloture existante et le garage existant déjà. Elle a été construite en 1980 sur un terrain vendu cette même année au premier propriétaire.

Mon voisin qui veut séparer son terrain en 2 terrains à bâtir(!), a refait un bornage par un géomètre expert et m'informe que ma cloture et le mur de mon garage sont sur son terrain (il évalue une surface de 12 m²). Est-ce que la prescription acquisitive trentenaire s'applique dans ce cas puisque j'ai acheté la maison et la cloture déjà installées.

Si oui, comment dois-je procéder pour faire valoir mon droit ? A qui m'adresser ? Quelle preuve apporter ?

Merci de m'apporter des réponses.

Par **Yukiko**, le **26/03/2021** à **11:56**

Bonjour,

On ne fait pas un bornage tout seul. Un bornage est l'accord de deux voisins sur la position de la limite entre leurs deux copropriétés.

Il est possible que votre vendeur ait empiété sur la propriété du voisin. Mais comme il n'a pas réagi et que vous occupez la partie de terrain revendiquée par le voisin depuis plus de trente ans, vous pouvez lui opposer la prescription acquisitive : vous êtes devenu propriétaire de la partie de terrain litigieuse par l'effet du temps.

Par **Charlotine**, le **26/03/2021** à **18:23**

Bonjour,

Je fais suite à votre réponse.

En fait je viens juste de recevoir une convocation pour bornage amiable du terrain .

Je dois donc juste opposer la prescription acquisitive au moment du bornage?

Je n'ai pas à fournir de documents autres que mon acte de propriété ?

Merci pour votre réponse.

Par **beatles**, le **26/03/2021** à **19:27**

Bonsoir,

À moins que la clôture soit au-delà du garage ou dans le prolongement de l'extérieur du mur de ce dernier, Il faut séparer l'empiètement du garage et la clôture.

Si c'est le cas l'empiètement est fonction de la date de la construction du garage et la clôture de la date à laquelle elle a été posée.

Dans tous les cas il vous faudra prouver par des témoignages ou des documents, en fait par toute preuves que, selon le cas, l'empiètement et/ou la pose de la clôture datent de plus de trente ans et [c'est le juge qui apprécie](#).

Il existe aussi l'[acte de notoriété acquisitive](#).

Cdt.

Par **Yukiko**, le **26/03/2021** à **23:52**

[quote]

En fait je viens juste de recevoir une convocation pour bornage amiable du terrain

Je dois donc juste opposer la prescription acquisitive au moment du bornage?

Je n'ai pas à fournir de documents autres que mon acte de propriété ?

[/quote]

Le géomètre-expert recherchera où passe la limite entre les deux terrains et rédigera un PV qu'il vous proposera de signer. Il est possible qu'il découvre que votre prédécesseur a empiété sur le terrain voisin. En ce cas, vous n'aurez pas intérêt à signer. Il devrait vous être facile de prouver que l'empiètement du garage existe depuis 1980, se trouve donc prescrit et que la limite des propriétés est désormais matérialisée par le garage. Les photos aériennes de l'IGN peuvent fournir une preuve de l'état d'un lieu dans le passé. Elles présentent le grand intérêt d'être datées.

Dans le cas présent, un acte de notoriété serait parfaitement inutile.