



Prescription acquisitive

Par **Lunafran**, le **25/11/2023** à **11:14**

Bonjour

j'ai demandé un bornage sur mon terrain car je souhaitais avancer mon portail. Le jour du rdv, le géomètre m'a montré un document de bornage déjà existant datant de 87...lequel démontre un empiètement du terrain de ma voisine sur le mien. ce bornage a été signé par les anciens propriétaires (même famille) mais n'a pas été déposé chez un notaire ni aUx hypothèques.. je ne peux rien faire. Le géomètre a repris uniquement les mesures de l'ancien et a posé des bornes juste au niveau portail car je ne voyais pas l'intérêt de refaire mon jardin en entier malgré le dépassement de ma voisine puisqu'un bornage a déjà été fait et que je n'ai pas la possibilité de contester :(Et en plus j'ai moins bcp moins que prévu par rapport au cadastre au niveau de mon portail :(et je ne peux tjrs rien faire. Le géomètre a donc confirmé les mesures de l'ancien bornage uniquement au niveau de mon portail en posant des bornes qui étaient inexistantes.

ma question, enfin :)

au décès de ma voisine est ce que la prescription acquisitive se poursuit ?

un grand merci, le bornage me coute 1500 euros...

Par **Karpov11**, le **25/11/2023** à **13:21**

Bonjour,

Quel rapport entre le bornage de votre terrain et la prescription acquisitive ?

Cordialement

Par **Lunafran**, le **25/11/2023** à **14:27**

Rien en fait c'est vrai. j'aimerais donc simplement savoir si la prescription acquisitive va se poursuivre avec ses héritiers après le décès de ma voisine âgée. Ce n'est pas sa maison principale. J'aimerais savoir si je peux récupérer ce bout de terrain qui m'appartient selon ce bornage. Merci

Par **janus2fr**, le **25/11/2023** à **14:40**

Bonjour,

Oui, le délai de prescription continue avec les propriétaires successifs.

code civil :

[quote]

Article 2265

Version en vigueur depuis le 19 juin 2008

[Modifié par LOI n°2008-561
du 17 juin 2008 - art. 2](#)

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.

[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **25/11/2023** à **14:53**

Bonjour et bienvenue

Vous dites que vous ne pouvez rien faire, c'est que vous vous êtes renseigné ?

Avez vous vérifié auprès des services de la publicité foncière et vu un avocat pour savoir si cette usucapion est contestable ?

La prescription acquisitive peut être contestée en justice par le véritable propriétaire ou par d'autres parties intéressées. Si la contestation est réussie, la personne qui a acquis la propriété par prescription peut être dépossédée du bien.

Par **Lunafran**, le **26/11/2023** à **03:27**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Je ne vais pas abuser et je vais rester sur un des problèmes qui me préoccupe :

l'empiètement sur mon terrain...j'ai pu lire qu'on ne peut pas évoquer d'usucapion à partir du moment où il existe un bornage.

Je crois même que c'est la mère de la voisine qui l'a signé à l'époque. Le géomètre qui est venu pour la délimitation de mon portail doit m'envoyer cet ancien bornage que je n'ai pas consulté réellement le jour du rendez-vous.

Une toute dernière question:

Cet ancien plan de bornage est signé mais il ne me semble pas avoir vu de PV. Est-il valide?

Merci d'avoir répondu aimablement à toutes mes questions...

Par **Karpov11**, le **26/11/2023** à **07:59**

Bonjour,

Je ne comprends plus rien: dans votre premier message on suppose que c'est votre voisine qui serait susceptible de prescrire ensuite on comprend que c'est vous qui voulez acquérir l'empiètement par usucapion.

Vous écrivez ensuite que le bornage de 87 laisse apparaître cet empiètement et vous écrivez que ce bornage démontre qu'il vous appartient !!(*J'aimerais savoir si je peux récupérer ce bout de terrain qui m'appartient selon ce bornage*): comprenez qui pourra

Pour la validité de l'ancien bornage, vous pouvez poser la question à l'ordre des géomètres-expert (un plan de bornage signé, c'est quand même du solide)

Cordialement

Par **Marck.ESP**, le **26/11/2023** à **08:45**

[quote]"on ne peut pas évoquer d'usucapion à partir du moment où il existe un bornage".[/quote]

Le bornage n'est pas caduc parce que vous ne détenez pas le PV, mais s'il n'a pas été transmis aux services de la publicité foncière, il ne sera pas valable et ne pourra pas être opposé aux tiers. Il ne sera donc pas caduc, mais simplement inopposable.

J'ajoute que lorsque les limites exactes d'un bien sont connues et délimitées par un bornage, il devient plus difficile pour une personne de prétendre avoir possédé le bien de manière paisible, continue et publique pendant la durée requise pour l'usucapion.

Mais je reviens sur ce que j'écrivais, c'est à la justice de trancher, valider ou pas. Il est toujours possible, de contester la validité du bornage ou de présenter des arguments juridiques spécifiques pour soutenir une revendication d'usucapion malgré l'existence du bornage.

Je ne pourrai pas vous être d'une plus grande utilité en terme d'information et vous

recommande de voir un avocat en droit de l'immobilier, qui pourra vous apporter des conseils adaptés à cette situation assez particulière.

Par **janus2fr**, le **26/11/2023** à **08:54**

[quote]

j'ai pu lire qu'on ne peut pas évoquer d'usucapion à partir du moment où il existe un bornage.

[/quote]

Bonjour,

C'est faux. A partir du moment où un propriétaire laisse son voisin utiliser la partie de terrain à titre de propriétaire durant 30 ans, même si le terrain est borné, celui-ci peut revendiquer la prescription acquisitive. N'oublions pas que pour la prescription acquisitive de 30 ans, la bonne foi n'est pas requise (contrairement à celle de 10 ans), donc une personne qui sait très bien que le terrain ne lui appartient pas mais qui en use à titre de propriétaire durant 30 ans peut revendiquer la prescription.

Quand on dit que le bornage peut éviter la prescription acquisitive, c'est parce qu'il permet au véritable propriétaire de connaître les limites de son terrain et d'en reprendre possession avant qu'il ne soit trop tard.