Image not found or type unknown

Puis-je faire valoir le droit de prescription?

Par **synou60**, le **28/05/2009** à **19:36**

Bonjour,
En 2005 j'ai acheté une maison mitoyenne, cela faisait plus de 30 que la maison appartenait à la même famille.
Dans mon séjour, un petit dégagement existe entre 1m2 et 2m2. La maison d'à côté vient d'être racheté et le nouveau propriétaire veut récupérer cette partie car elle n'apparaît pas sur les plans de sa maison.
Vu que ce dégagement existe depuis plus de 30 ans, puis-je faire valoir le droit de prescription? Si oui quelles sont les démarches?
merci d'avance pour votre réponse.
Cordialement

Par **Solaris**, le **29/05/2009** à **22:22**

Bonjour,

La propriété ne s'acquiert pas par le temps. Par conséquent, vous ne pouvez pas bénéficier d'une prescription acquisitive.

Cordialement

Par **Corentin**, le **29/05/2009** à **22:48**

Si, la propriété s'acquiert avec le temps, cela s'appelle l'usucapion.

Vous pouvez faire une demande pour faire reconnaitre votre droit de propriété sur la partie litigieuse sur laquelle vous vous êtes comporté comme propriétaire pendant 30 ans.

En cherchant usucapion (ou prescription acquisitive) sur internet vous trouverez tous les détails qui vous permettront de savoir si cela s'applique à votre cas.

Voir aussi ici :
http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=023BFC6811ABD4C362AAFF28502ECA08.tpdjo

Vu que vous ne vous ne vous comportez pas comme le propriétaire de la partie litigieuse

depuis un temps suffisant (la famille précédente, mais pas vous), je ne crois pas sur que cela s'applique à votre cas.

Cordialement,

Par **ardendu56**, le **29/05/2009** à **23:11**

synou60, bonsoir

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.

"Vu que vous ne vous ne vous comportez pas comme le propriétaire de la partie litigieuse depuis un temps suffisant (la famille précédente, mais pas vous), je ne crois pas sur que cela s'applique à votre cas.
Si, l'usucapion se poursuit :
"Est-ce que la succession de plusieurs propriétaires interrompt la durée dite "de 30 ans" ou est-ce qu'elle commence à la date d'annexion ?
Réponse. Non car **pour prescrire on peut ajouter à sa durée de possession celle de la possession par les personnes de qui on tient son droit (article 2235 du Code civil).**
Mais, selon la règle de l'article 2229 du Code civil, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.
Lorsque la personne qui invoque la prescription trentenaire ou usucapion n'a pas de titre, elle doit justifier d'une possession ininterrompue du bien durant trente années, mais elle peut ajouter à sa propre durée de possession celle de son auteur, par exemple celle de la personne à laquelle elle a succédé ou celle de son vendeur.

L'exception d'usucapion (prescription acquisitive) permet au possesseur d'un bien de faire échec à une action en revendication en propriété de la part du titulaire d'un titre dès lors que les conditions de la prescription acquisitive trentenaire sont établies (Cour d'appel de Papeete, 4 mars 1999).
A contrario, en défense à une action en revendication fondée sur un titre, l'exception d'usucapion est rejetée sur le fondement de l'article 711 du Code civil dès lors que le défendeur ne démontre pas réunir les éléments constitutifs de la possession (Cour d'appel de Nîmes, 22 octobre 1996).

Article 711 Créé par Loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803.
La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations.
Cité par Code civil - art. 2503 (V).

Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Corentin**, le **29/05/2009** à **23:14**

Pardon pour mon erreur, je n'étais pas sûr de moi j'aurais mieux fait de me taire !

Merci ! Et bravo Ardendu56 pour vos 1725 messages, impressionant !

Par **ardendu56**, le **29/05/2009** à **23:19**

Corentin, bonsoir

Merci à vous, c'est très gentil.
Ne vous excusez pas, votre erreur n'en est pas une, vous précisez "je ne crois pas..." donc ce n'est pas un erreur. Je n'aime pas passer sur les dires des spécialistes comme vous ou Jeetendra, mais là, je savais, c'est aussi simple que ça.

Encore merci pour votre message bien sympatique.
Bonne continuation à vous.

Par **synou60**, le **30/05/2009** à **13:54**

Merci à tous pour vos réponses.
Désolé mais les termes juridiques et moi ça fait deux, pourriez-vous m'explique en plus simple si oui ou non je peux faire jouer le droit de prescription? Et si celui-ci ne s'applique pas à mon cas, à quoi puis-je avoir recours??
Merci d'avance

Par **ardendu56**, le **30/05/2009** à **15:38**

synou60, bonjour

Désolée.
Ces termes vous seront utiles pour votre voisin.
"si oui ou non je peux faire jouer le droit de prescription? Et sicelui-ci ne s'applique pas à mon cas, à quoi puis-je avoir recours??"
Oui
Vous êtes le propriétaire d'une maison depuis 2005 d'une maison mitoyenne. Étant donnée que la famille avant vous depuis plus de 30 ans profitait de ce petit dégagement, vous pouvez continuer à en profiter en toute bonne fois et légitimement.

Le nouveau propriétaire ne peut récupérer cette partie (qu'elle apparaît ou non dans les plans de la maison, n'est pas important.) C'est là que joue la prescription trentenaire.
Selon la règle de l’article 2229 du Code civil, pour pouvoir prescrire, **il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

propriétaire.
Lorsque la personne qui invoque la prescription trentenaire ou usucapion n'a pas de titre, **elle doit justifier d'une possession ininterrompue du bien durant trente années, mais elle peut ajouter à sa propre durée de possession celle de son auteur, par exemple celle de la personne à laquelle elle a succédé ou celle de son vendeur.**
Termes compliqués mais importants.

Par **synou60**, le **30/05/2009** à **15:51**

Bonjour ardendu56,

Merci beaucoup de ce complément d'information, de l'aide que vous m'apportez.

Par **Timome**, le **18/08/2011** à **13:49**

Bonjour,

Je me permets de relancer ce sujet qui correspond à ma problématique et pour laquelle j'aimerais vos avis.

En 2007, nous avons acheté notre maison, fruit d'une succession, aux enfants (nés vers la fin des années 60 début 70) d'une mère décédée 2 ans auparavant (le mari étant décédé dans les années 70-80). Cette maison ayant été acquise par cette famille dans les années 60.

A notre maison jouxte une parcelle de terrain (de 5m x 50m) avec une petite maison. Cette maison n'est plus habitée depuis de nombreuses années.
Dès notre arrivée, nous avons poursuivi l'entretien du terrain dont la végétation est assez dense et avons tout récemment clôturé ce dernier, peint le portail, ….. A noter qu'entre notre terrain et cette parcelle est toujours présent un grillage les délimitant – avec accès entre les deux (essentiellement pour éviter que mes enfants aillent sur ce terrain). Pourquoi cette info ? pour signaler que visuellement les deux terrains s'en trouvent bien distincts et que cela ne forme pas obligatoirement une seule et même parcelle.

Ce terrain est référencé, depuis la re-numérotation des notations cadastrales, en une et une seule parcelle. Après recherches aux archives de mon département, en 1927 il y avait en fait deux parcelles qui ont été regroupées par erreur, plus aucune borne n'existe. Il y a donc en réalité deux propriétaires, deux successions : l'une bien identifiée (pour la parcelle arrière non accessible si ce n'est par notre terrain) et la seconde, une succession à priori ouverte depuis plus de 30 ans dont les membres de la famille ne se connaissent pas (avec plusieurs descendants maintenant) ou qui n'ont pas été retrouvés. L'un des seuls membres que j'ai pu identifié, en plus de ne pas connaître sa belle famille dans ce cas, a refusé l'héritage. (il existe donc deux actes de propriétés avec le même numéro de parcelle)

Mes questions : les propriétaires précédents via essentiellement la mère et les enfants, ayant entretenu le terrain en question et nous ayant poursuivi cet entretien (i.e débroussaillage régulier, entretien coupe des arbres et travaux cités précédemment), peut-on, comme le cas

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de synou60, récupéré ce terrain au titre de la prescription trentenaire en cumulant les périodes d'entretien de nos vendeurs 26ans) ainsi que la nôtre (plus de 4 ans) ? Que doit-on demander à nos vendeurs comme justification ? : une lettre sur l'honneur qu'ils entretenaient ce terrain, …. . Doit-on retirer notre grillage et faire en sorte que ce terrain fasse partie de notre propriété ?

Désolé d'avoir été aussi long, mais j'ai préféré détailler ma problématique.

Par avance merci de votre aide et de vos avis.

Payez vous la taxe foncière sur la parcelle ? et vos vendeurs ?

Par **Timome**, le **18/08/2011** à **15:44**

Non, personne. J'ai réussi à retrouver un des membres de la succession ouverte depuis plus de 30 ans (nom apparaissant aux impôts fonciers) qui n'a jamais voulu payer la taxe pour logement vacant (TLV) et qui a refusé, paraît-il, auprès du TGI la succession (je n'ai cependant aucune relation avec les autres memebres de la succession et descendants). J'ai même proposé aux impôts de la payer voire même des années précédentes. MAis a priori ils ne peuvent rien faire.

Par **gig34**, le **27/08/2013** à **18:36**

"Mon père a mis disposition depuis environ 15 ans un terrain jouxtant son terrain où il a sa maison principale (il paie la taxe foncière de ces 2 terrains), a des personnes qui y font un potager pour leur usage personnel.
Il n'y a aucun bail, il ne s'agit que d'un accord oral.
Quelqu'un lui aurait dit qu'au bout d'un certain temps ces personnes risquaient de revendiquer le droit à la propriété de ce terrain.
Qu'en pensez vous ?"

Par **janus2fr**, le **27/08/2013** à **18:52**

Bonjour (un peu de politesse ne peut nuire !),
Il n'y a aucun risque ici puisque votre père continue de payer la taxe foncière de ce terrain.
Cordialement.

Par **SOEURETTE**, le **16/09/2013** à **15:18**

bonjour,
j ai un soucis avec mon voisin, il a mi sa maison en vente; il a un acheteur mais ils se sont

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

rendu compte que le cadastre n est pas bon; il a un entrepot qu il a transformer en garage mais qui ete deja construit au moment de l achat dans les annees 80 serait a moi; je me demande si la prescription trentenaire peut etre en sa faveur, mais je me suis renseigner aux impots et c est moi qui est payer les impots foncier pendant toutes les annees d occupation et il n a pas tres bien entretenu le batiment qui est entrain de pourrir; que puis je faire ???
merci d avance pour vos conseils
[smile7]

Par **SOEURETTE**, le **16/09/2013** à **15:23**

bonjour,
j ai un soucis avec mon voisin, il a mi sa maison en vente; il a un acheteur mais ils se sont rendu compte que le cadastre n est pas bon; il a un entrepot qu il a transformer en garage mais qui ete deja construit au moment de l achat dans les annees 80 serait a moi; je me demande si la prescription trentenaire peut etre en sa faveur, mais je me suis renseigner aux impots et c est moi qui est payer les impots foncier pendant toutes les annees d occupation et il n a pas tres bien entretenu le batiment qui est entrain de pourrir; que puis je faire ???
merci d avance pour vos conseils
[smile7]

Par **youris**, le **16/09/2013** à **15:24**

bjr,
seule la consultation du service de publicité foncière permet de connaître le propriétaire d'une parcelle.
le cadastre est un document fiscal permettant de calculer les impôts fonciers.
si vous avez payé les impôts fonciers pour ce terrain, votre voisin ne peut pas l'acquérir par prescription acquisitive car il ne remplit les conditions exigées par l'article 2261 du code civil qui indique:
" Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.".
quand vous aurez la certitude que ce bien est votre propriété, vous le mettrez en demeure de l'évacuer.
cdt

Par **SOEURETTE**, le **23/09/2013** à **22:42**

Bjr,
depuis l autre jour j ai rencontrer son notaire et mon voisin; mais apparament il a acheter le batiment a l ancien proprietaire il est bien indiquer sur son acte d achat donc son notaire suppose que les anciens proprietaire on joint le batiment a leur maison mais sens avoir fait le necessaire; donc la il veut faire passer un geometre pr retracer les parcelles en mettant le batiment sur la parcelle de sa maison ; il dit que je dois payer la moitie des frais; je ne comprend pas comment je dois faire pour savoir a qui est vraiment ce batiment et si c pas

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

mon voisin qui c fait avoir par l ancien propriétaire

Par **SOEURETTE**, le **23/09/2013** à **22:42**

Bjr,
depuis l autre jour j ai rencontrer son notaire et mon voisin; mais apparament il a acheter le batiment a l ancien proprietaire il est bien indiquer sur son acte d achat donc son notaire suppose que les anciens proprietaire on joint le batiment a leur maison mais sens avoir fait le necessaire; donc la il veut faire passer un geometre pr retracer les parcelles en mettant le batiment sur la parcelle de sa maison ; il dit que je dois payer la moitie des frais; je ne comprend pas comment je dois faire pour savoir a qui est vraiment ce batiment et si c pas mon voisin qui c fait avoir par l ancien propriétaire

Par **SOEURETTE**, le **23/09/2013** à **22:42**

Bjr,
depuis l autre jour j ai rencontrer son notaire et mon voisin; mais apparament il a acheter le batiment a l ancien proprietaire il est bien indiquer sur son acte d achat donc son notaire suppose que les anciens proprietaire on joint le batiment a leur maison mais sens avoir fait le necessaire; donc la il veut faire passer un geometre pr retracer les parcelles en mettant le batiment sur la parcelle de sa maison ; il dit que je dois payer la moitie des frais; je ne comprend pas comment je dois faire pour savoir a qui est vraiment ce batiment et si c pas mon voisin qui c fait avoir par l ancien propriétaire

Par **SOEURETTE**, le **23/09/2013** à **22:42**

Bjr,
depuis l autre jour j ai rencontrer son notaire et mon voisin; mais apparament il a acheter le batiment a l ancien proprietaire il est bien indiquer sur son acte d achat donc son notaire suppose que les anciens proprietaire on joint le batiment a leur maison mais sens avoir fait le necessaire; donc la il veut faire passer un geometre pr retracer les parcelles en mettant le batiment sur la parcelle de sa maison ; il dit que je dois payer la moitie des frais; je ne comprend pas comment je dois faire pour savoir a qui est vraiment ce batiment et si c pas mon voisin qui c fait avoir par l ancien propriétaire
merci d avance pour la reponse[smile7]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés