



Reclamation d'un terrain et d'une maison par un tiers après 40 ans.

Par **Ko**, le **10/06/2019** à **17:31**

Bonjour,

Mes parents ont acheté un terrain et une maison en 1979. Un huissier vient de leur envoyer un courrier (7 juin 2019 réponse sous 15 jours) en affirmant que le terrain n'appartenait pas à la personne qui le leur a vendu selon un acte de propriété rédigé en 1956. Que faire ?

Par **beatles**, le **10/06/2019** à **18:46**

Bonsoir,

Cour de cassation ; 7 avril 1994 ; pourvoi n° 92-13048

[quote]

Vu l'article 2265 du Code civil ;

Attendu que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par 10 ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 26 octobre 1989), que les époux X... ont demandé la suppression d'un mur édifié par M. Y... en prétendant que cet ouvrage empiétait sur leur propriété ;

Attendu que, pour rejeter cette demande et déclarer M. Y... propriétaire de la bande de terrain litigieuse, l'arrêt retient que l'acte notarié d'acquisition du 23 juillet 1968 constitue pour M. Y... un " juste titre " et que celui-ci, étant en possession depuis 10 ans, peut se prévaloir des dispositions de l'article 2265 du Code civil ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser que l'auteur de M. Y... n'était pas le véritable propriétaire et sans relever la bonne foi de M. Y... au moment de son acquisition, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

[/quote]

Dans votre cas il n'y aurait pas eu cassation mais rejet vous êtes donc propriétaire par

usucapion depuis 1989.

Idem Cour de cassation : 27 mai 1998 ; pourvoi n° 96-17801 - 13 décembre 2000 ; pourvoi n° 97-18678 - 19 décembre 2001 ; pourvoi n° 00-10702 - 18 décembre 2002 ; pourvoi n° 01-10983.

L'article 2265 a été remplacé par l'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]

Cdt.