



Problème très urgent,svp, promoteur et géomètre qui nous convoque

Par **etoile84**, le **09/12/2008 à 12:14**

Bonjour à tous et à toutes,

Suite à une donation faites par mon père de parcelles entre mon frère et mes deux soeurs, nous nous retrouvons complètement démunis.

Mon père avait eu lui aussi ce bien de famille avec une cousine et le fait de deux grandes parcelles chacuns, avait été indiqué par le notaire une servitude perpetuelle de passage enregistré en 1993 au bureau des hypothèques

Suite à la donation de mon père par la même notaire, il nous a recoupé ces parcelles en 4 en 2005

Le problème est que le notaire n'a pas reconduit cette servitude perpetuelle, mais à crée pour mes deux soeurs se trouvant au bout de cette parcelle, une servitude perpetuelle de forme triangulaire d'une hauteur de 5 mètres

Ma cousine vendant ces deux parcelles, nous avons la convocation d'un géomètre qui n'indique pas directement que le promoteur prend en charge les frais de bornage, et suite à cette remarque une de mes soeurs qui ne l'avait pas reçu cette convocation, viens d'en avoir une différente vu nos plaintes au géomètre avec pour la sienne, l'indication de la prise en charge des honoraires par le promoteur.

Ayant demandé pour ma part les plans au promoteur, il s'avère qu'un tiers ayant des terrains à côtés des notres, font que ce promoteur fait un lotissement et enclave complètement l'une de mes deux soeurs refusant que la parcelle de son projet numéro X qui a un goulot de bouteille passant à côtés de mes deux soeurs soit une servitude de passage

Pour ce qui est ma soeur qui se trouve en aval de celle qui est enclavé, son seul accès sera de passés si elle le peut par trois places de parking de son lotissement qu'il a attribué à trois lots à lui étant sur ces parties achetés à trois propriétaires différents de son projet.

Sur que donc si les trois futures maisons qu'il va lotir entre midi et deux ou le soir recoivent, pas sur qu'un passage donc soit même respecté.

Pour nous les deux frères c'est un fossé de 50 cm de profondeur qu'il va faire creuser en bordure de toute la hauteur de nos terrains dans sa parcelle qui aura en dessous l'évacuation

du bassin d'épuration et qui ne longuera pas ces lots mais les notes

Avons rendez vous dans 9 jours et pour ma part pas les moyens d'entamer une procédure, les autres pensant leur bon droit qui va s'appliquer, je suis très inquiet, allons tout perdre, veut pas nous inclure dans son projet de lotissement, car % d'espace verts supplémentaires sinon

Merci d'avance pour votre aide

Par **ardendu56**, le **17/12/2008** à **18:35**

servitude perpétuelle et prescription trentenaire

CODE CIVIL

Section II : De la prescription trentenaire

Article 2262

Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

PRINCIPE_GENERAL_DU_DROIT_DE_PRESCRIPTION_TRENTENAIRE

Cass. 1re Civ. 24 janvier 2006

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.

La possession du bien doit avoir duré 30 ans.

La prescription acquisitive ne s'applique pas automatiquement, le possesseur doit revendiquer son droit, soit en engageant une demande en justice pour faire constater que celle-ci lui est acquise, soit en opposant à l'action en revendication engagée contre lui par le propriétaire réel, une fin de non recevoir tirée de la prescription.

Article 226 Les règles communes à l'usucapion :

L'acquisition d'un immeuble par l'usucapion doit résulter d'une possession continue, réelle, paisible, publique, non équivoque et accompli à titre de propriétaire (article 2229 du Code civil).

Dans le code civil :

En droit, la notion de patrimoine a une signification beaucoup plus abstraite. Elle a un sens positif et négatif, c'est à dire actif et passif. Cela correspond à un ensemble de droits et d'obligations. En ce sens, le patrimoine correspond à une universalité de droit. En outre, le patrimoine est une émanation de la personnalité d'après les définitions du 19ème siècle.

A) La propriété

La propriété coïncide avec le droit et le fait. On constate également la présence de la notion de possession. Le pouvoir de fait exercé sur une chose par le titulaire avec l'intention de s'en affirmer le maître même si on ne l'a pas.

La propriété est présentée comme le droit subjectif par excellence car le titulaire a une sphère d'activités étendue. Néanmoins le droit réel reste le plus fort.

Section 3 : Caractère perpétuel du droit de propriété

Le droit de propriété est le seul droit patrimonial qui revête le caractère perpétuel :

- Le droit de propriété ne se perd pas par son non-usage.
- Le propriétaire peut agir même après 30 ans.
- Le droit lui permet d'avoir le droit de ne peut pas user de la chose qui lui appartient. Par conséquent il n'y a pas de prescription instinctive du droit de propriété. Néanmoins la prescription inquisitive peut permettre de faire travailler un nouveau droit de propriété. On constate que d'un point vue fiscal toute chose a un propriétaire.

Les conditions par rapport au temps :

- Il est imposé un délai de 30 ans de possession utile.
- Le point de départ est l'entrée en possession soit du possesseur lui-même, soit de son auteur comme un héritier. L'article 2235 dispose de cela « 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. »

b) Les effets de l'usucapion trentenaire

Il est nécessaire pour que cette possession utile devienne entière que le possesseur invoque l'usucapion, à ce moment là il peut également renoncer totalement d'après l'article 2220 qui dispose que « On ne peut, d'avance, renoncer à la prescription : on peut renoncer à la prescription acquise. » Néanmoins on constate qu'il y a des possibilités de fraude de la part du possesseur, donc les créanciers peuvent l'obliger à acquérir une possession comme le dispose l'article 2225 « Les créanciers, ou tout autre personne ayant intérêt à ce que la prescription soit acquise, peuvent l'opposer, encore que le débiteur ou le propriétaire y renonce. »

A l'expiration de l'usucapion le possesseur est censé être propriétaire depuis son entrée en vigueur, c'est à dire qu'il y a rétroactivité.

autres:

Article 647 Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.

(Article 682 Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif

JORF 12 janvier 1968 Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.)