



titre de propriété

Par **karylyny**, le **11/02/2020** à **14:48**

Bonjour,

Mon mari et moi habitons une maison que son père a mis à notre disposition par courrier depuis 2008, pouvons nous bénéficier de la propriété acquisitive de 10 ans ? sachant que mon mari a des soeurs qui voudrais faire entrer cette maison dans le partage de l'heritage .

autre info apres le deces de son père en 2012 cette maison et le terrain n'ont pas figuré dans le partage de l'heritage, et nous n'avons pas retrouver de titre de propriété . la maison appartenait au grand père avant 1956 le notaire ne retrouve aucune trace de vente ni de titre de propriété.

Par **youris**, le **11/02/2020** à **15:52**

Bonjour,

il faudrait connaître exactement les termes de la lettre, si c'est une mise à disposition à titre gratuit, il est possible d'assimiler cette mise à disposition comme un prêt à usage prévu par les article 1875 et s. du code civil.

les conditions pour obtenir la propriété d'un bien immobilier dont on a la possession sont prévues 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.

selon votre message, vous ne remplissez pas les conditions de la prescription acquisitive qui n'est pas de 10 ans mais de 30 ans.

concernant la propriété du bien, vous pouvez vous renseigner auprès du fichier immobilier du service de la publicité foncière mais il est probable que son propriétaire est toujours le grand père, ce qui rend nulle la mise à disposition de ce bien par votre beau-père à votre mari puisqu'il n'en était pas le propriétaire.

à quels noms sont adressés la taxe foncière et la taxe d'habitation ?

l'article 2266 du code civil indique:

Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit.

Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire.

Si on considère que cette mise à disposition a un caractère précaire, en application de l'article ci-dessus, vous ne pouvez pas en obtenir la propriété par la prescription acquisitive surtout que les autres héritiers la contestent.

salutations

Par **karylyny**, le **11/02/2020 à 16:01**

Merci pour votre réponse.

nous en avons une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. puisque nous y habitons depuis 2008 et que nous faisons les réparations l'entretien.

c'est son père qui payait l'impôt foncier. depuis son décès personne ne paye .et nous n'avons pas retrouvé de trace d'appartenance au cadastre.

que pouvons nous faire attendre encore 12 ans ? mais faut il payer un impot pendant ce temps ?

Par **karylyny**, le **11/02/2020 à 16:03**

oui le courrier parle bien de mise a disposition à titre gratuit.

Par **youris**, le **11/02/2020 à 17:53**

il ne s'agit pas de savoir qui paie la taxe foncière mais à qui le trésor public l'envoie.

selon votre message, il n'y a pas eu de succession faite au décès du grand père, donc pas de mutation immobilière, donc il est probable que la propriété soit toujours au nom du grand père voir un de ses ascendants.

et il n'y a pas eu de donation de la part du père mais une simple mise à disposition gratuite ce qui, selon moi, est assimilable à un prêt à usage qui ne permet pas de prescrire puisque à titre précaire.

les soeurs de votre père vont sans dout contester cette possession qui ne pouvait être à titre

de propriétaire et qu'elles considèrent comme équivoque.

je vous conseille de consulter ce lien :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/action-usucapion-reconnaissance-propriete-immobiliere-17070.htm>

qui indique qu'il faut un jugement (avocat obligatoire) pour constater l'existence de cette prescription acquisitive:

" l'acquisition de propriété par prescription nécessite obligatoirement une action en usucapion, par la voie de l'avocat du possesseur, devant le président du tribunal de grande instance afin d'être reconnue en tant que telle et de produire tous ses effets."

Je vous conseille donc de consulter dès à présent un avocat spécialisé.

Par **karylyny**, le **11/02/2020** à **19:12**

bonne continuation , je suivrai vos conseil.

Merci encore .J.k