



Usucapion abrégée possible?

Par **Ciou .**, le **13/01/2019** à **22:17**

Bonjour .

Il y a 9 ans j'ai confié les clefs d'une maison ,dont je suis l'un des deux propriétaires indivis (convention d'indivision)à un " ami " car je vivais assez loin et cela m'arrangeait que quelqu'un puisse surveiller mon bien .

J'ai donné l'autorisation écrite et signée à la personne à qui j'ai confié les clefs d'avoir la possibilité (droit?)de se comporter (substituer ?)exactement comme moi PENDANT MON ABSENCE .

1 an plus tard nous avons eu une rupture de relation et cette personne m'a rendu les clefs devant témoins mais a conservé le papier d'autorisation .

Je me suis aperçu plus tard qu'elle avait fait des copies de ces clefs et m'avait donc remis ces copies et qu'elle avait donc conservé les originaux .

J'ai essayé vainement de déposer une plainte car il est constant que quelqu'un vient pendant mon absence .

Je suis domicilié (fiscalement) dans cette maison mais je ne l'occupe que peu de temps chaque année .(+2/3 mois/an).

J'ai changé les serrures .

Dois-je faire autre chose afin de l'empêcher éventuellement de revendiquer un droit que je lui ai donné puis repris ?

Il faut savoir que l'autre propriétaire indivis m'a déclaré ne plus venir par la voix de sa soeur .

Nous avons eu un litige car l'autre propriétaire ne voulait absolument pas entretenir cette maison , au contraire de cela elle dégradait .cela fait donc 11 ans que je ne l'ai pas vue ou su qu'elle jouissait du bien .

Cette maison était une quasi ruine et j'ai tout entrepris pour qu'elle soit relativement habitable (confort très succinct) : toiture murs de clôture , ouvertures , eau électricité complète.

J'ai tout financé mais les factures qui étaient dans la maison ont " disparu" .

Si vous avez des conseils éclairés je vous en remercie car je suis un peu dans le flou

concernant mes droits et obligations ainsi que ceux des autres personnes indiquées .

Merci par avance de vos réponses .

Par **beatles**, le **14/01/2019** à **09:48**

Bonjour,

Article 2261 du Code civil :

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Votre cas n'a rien à voir avec l'usucapion, et le comportement de votre squatteur intermittent est ni paisible, ni non équivoque, ni à titre de propriétaire.

Cdt.

Par **Ciou .**, le **14/01/2019** à **13:09**

Merci pour votre réponse .

Pourtant j'avoue douter de l'innocence du squatteur car il fait en effet partie de la belle famille de l'autre propriétaire indivis par alliance .

Je me suis aperçu que des choses avaient changé de place et que certains outils avaient disparu , mais absolument personne dans le village ne m'a signalé une présence quelconque pendant mes absences .Ce "squatteur"intermittent (selon votre expression) squatte peut-être publiquement aux yeux de tous mais en mon absence et en cachette de moi. Malheureusement c'était l'esprit de l'autorisation accordée à l'époque .C'est la raison principale mon inquiétude .Je pense faire installer un système de surveillance discret afin de pouvoir déposer une plainte.

Par **beatles**, le **14/01/2019** à **13:53**

Si ce n'est qu'une simple autorisation et non une convention (contrat) vous pouvez à tout moment y mettre fin, le fait de changer de serrure signifie que vous y mettez fin.

Article 1104 du Code civil :

Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

Cette disposition est d'ordre public.

Il faut préciser qu'une règle d'ordre public est obligatoire et ne peut donc pas être contournée

de quelque façon que ce soit.

Donc, en cas de contrat, votre urluberlu violerait l'article 1104 du Code civil ; car une autorisation au contraire d'un bail (contrat) n'est pas un droit.

Pour plus de sécurité envoyez en LRAR au squatteur intermitant et furtif votre décision de mettre fin à cette autorisation pour le moins bancaire (voir ci-après). Si il ne signe pas l'avis de réception et qu'il ne retire pas la LRAR dans les délais (15 jours), l'avis vous sera retourné ; il aura bonne mine d'exhiber son fameux papier lorsqu'il lui sera demandé pourquoi il a refusé la LRAR.

Pour ce qui est du terme squatteur intermitant ne vous arrêtez pas au sens littéral des mots mais au comportement d'une personne de mauvaise foi et dissimulatrice (copie des clefs) qui vous porte préjudice.

Pour ce qui est du lien de parenté par alliance il vaut pipette ; il en est de même pour la soi-disant autorisation, ou même un contrat, concernant un bien indivis qui aurait dû être obligatoirement le fait des seuls deux indivisaires propriétaires du bien et pas d'un seul ; les liens de parenté ne rentant pas en ligne de compte.

Par **Ciou .**, le **14/01/2019** à **15:39**

Merci beaucoup Beatles pour tout ces renseignements précieux .Bonne fin de journée .

Par **beatles**, le **15/01/2019** à **09:13**

Dernière précision : Si le terme exact est substituer, et que vous l'ayez choisi plutôt qu'un autre, cela ne signifie pas qu'il devait se comporter comme vous en tant que propriétaire, mais que lors de vos absences il vous remplaçait temporairement, il vous suppléait et cela physiquement.

Par **Ciou .**, le **16/01/2019** à **18:22**

<http://m.leparisien.fr/faits-divers/port-leucate-ils-pretent-leur-maison-a-une-amie-et-se-retrouvent-a-la-rue-10-01-2013-2469585.php>

Bonjour.

Je viens de trouver cet article sur le net .

Visiblement lorsque l'on prête quelque chose on a toujours du mal à le récupérer .

Pour faire court , lorsque j'ai confié ma maison et autorisé l'ami c'était par mesure de sécurité .
J'y suis domicilié depuis 3 ans et mes absences ne sont plus aussi prolongées qu'auparavant .
Inquiétant tout de même .

J'ai changé les serrures , ce que m'ont conseillé les policiers , les gendarmes , les avocats que j'ai consultés .

Effectivement tout le monde est unanime sur ce point .

Reste la cueillette des fruits du jardin qui ne se trouve pas dans la parcelle indiquée mais à côté .

Usufruit autorisé pour lui , vol supposé pour moi .

Toujours est-il que je ne suis jamais présent au moment de la période de récolte .

Par **Ciou .**, le **16/01/2019** à **18:35**

L'autorisation écrite peut s'apparenter à un contrat de commodat visiblement .J'y ai mis un terme il y a 9 ans verbalement et devant témoins , c'est d'ailleurs à ce moment qu'il m'a rendu les copies des clefs

Par **beatles**, le **16/01/2019** à **19:29**

Le cas de Leucate n'a rien à voir avec le votre.

Quant à un usufruit il doit faire l'objet d'un acte authentique notarié, ce qui n'est pas non plus votre cas.

Par **Ciou .**, le **16/01/2019** à **19:32**

J'aimerais que vous développiez les différences entre le cas de leucate et le mien .Moi j'y vois beaucoup d'analogies encore que si le squatter n'habite pas dans les lieux , il en aurait tout de même la possibilité pendant mon absence et en se basant sur l'autorisation écrite nominative non rendue faire re changer les serrures en faisant intervenir un serrurier , comment prouver alors sa mauvaise foi ? De plus il peut il me semble faire une inversion de titre d'occupant à titre gratuit et autoriser ainsi une autre personne a faire valoir une usucapion abrégée .N'oublions pas que j'ai trouvé certains changements entre deux séjours chez moi .

Par **Ciou .**, le **22/01/2019** à **11:45**

Bonjour , personne ne peut répondre au sujet de l'inversion de titre lorsque l'on "autorise" quelqu'un de mauvaise foi à faire devenir une autre personne de bonne foi ? Autrement dit une simple arnaque à l'usucapion abrégée .