



Usucapion et voisins malhonnêtes

Par **christophe11**, le **06/06/2010 à 12:41**

En 1955 une dame a « donnée oralement » un jardin de 348 m² à mon arrière-grand-père celui-ci l'a exploité, entretenu sans discontinuité, publiquement, paisiblement en bon père de famille sans que quiconque, ne le revendique ou l'exploite, à part lui.

Quand le village a été connecté au réseau d'eau il a fait poser un compteur à son nom, la compagnie des eaux doit pouvoir fournir un historique plus détaillé de ce compteur.

A son décès mon grand-père a pris sa suite, lui aussi a continué à exploiter et entretenir la dite parcelle.

Il y a six ans, mon grand-père m'a fait donation de sa maison et j'ai naturellement pris sa suite dans l'exploitation du jardin qui de plus est mitoyen d'un terrain appartenant à mes parents (ce terrain est enclavé et on y accède en passant par le jardin).

En septembre 2009 mes parents ont fait intervenir un géomètre pour faire borner leur terrain pour régler un litige de voisinage, c'est à cette occasion que j'ai découvert que le jardin était enregistré au cadastre sous le nom de « conjoints XXXXXXXX ».

Ils n'ont même pas répondu à la convocation officielle du géomètre, Leur refus a conforté mon sentiment de propriété.

Peu avant de vous contacter j'ai appris par un tiers que les héritiers de l'ancienne propriétaire que l'on n'a jamais vus en 54 ans venaient de procéder à la vente de la parcelle en question. Ils ont vendu à un voisin peu scrupuleux qui n'a pas tenu compte de ma présence!

Je conçois que nous n'avions pas de titre de propriété mais pour la majorité des gens du village nous en étions les propriétaires.

En théorie ma famille est « propriétaire de fait » depuis la fin du délai de la prescription qui dans ce cas est de 30 ans (donc en théorie 1955+30= 1985) je dois donc pouvoir faire annuler la vente et faire valoir l'usucapion!

Article 2258

La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. (Je ne suis pas obligé d'avoir un titre et je suis reconnu de bonne foi d'office)

Article 2261

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.(dans ce cas depuis 1955)

Article 2229

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1

Elle est acquise lorsque le dernier jour

Par **christophe11**, le **07/06/2010 à 16:59**

SOS merci de bien vouloir me dire ce que vous en pensez c'est URGENT

Par **Untell**, le **07/06/2010 à 23:01**

Bonjour,

Je ne suis pas juriste mais il me semble que l'usucapion n'est pas un droit "d'office" mais un droit "revendicable". Je cite:

La prescription acquisitive ne s'applique pas automatiquement, le possesseur doit revendiquer son droit, [fluo]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.[/fluo]

Lorsque la prescription est acquise, elle produit un effet rétroactif, c'est-à-dire que le propriétaire est considéré comme tel depuis le jour où il a occupé le bien. Aussi, si une vente est réalisée alors qu'un tiers, en possession du bien fait jouer la prescription acquisitive, la vente est nulle.

Si un bien est acquis par prescription acquisitive durant le mariage alors que la possession avait commencé avant cet événement, ce bien est considéré comme un bien propre.

Logiquement, la vente serait donc nulle si vous aviez fait valoir vos droit auparavant. Puisque ce n'est pas le cas les choses deviennent plus compliquée mais comme l'indique le texte surligné il est envisageable de faire une action en justice pour vous opposer au propriétaire.

Prenez quand même conseil auprès d'un notaire.

Cordialement.

Par **christophe11**, le **08/06/2010 à 17:06**

mais si l'usucapion est reconnue je suis proprio depuis 1985 donc la vente passé la semaine dernière est annulable!!

Enfin je crois

Par **Untell**, le **08/06/2010** à **20:44**

Bonjour,

Comme l'indique le texte en italique on peut s'opposé à la revendication du propriétaire, reste à obtenir gain de cause.

Dans votre cas le terrain à été transmis de génération en génération sans faire la procédure pour obtenir le titre de propriété.

La question est donc: un descendant peut-il revendiquer un terrain par usucapion au nom d'un arrière grand père?

Le texte ne répond pas vraiment à cette question, tout est affaire d'interprétation.

On peut supposer que oui (surtout avec un bon avocat).

Cordialement.

Par **christophe11**, le **08/06/2010** à **20:58**

Article 2265

Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2

Pour compléter la prescription, [fluo]on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé,[/fluo] soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux.

(je succède a mon grand-père qui lui-même a succédé a mon arrière grand père)

Par **christophe11**, le **11/06/2010** à **17:20**

il n'y a plus personne qui veut ou peut m'aider ????????????????