



## délai de prescription pour l'usucation

Par **lolo 18**, le **10/09/2012 à 19:15**

Bonjour

J'ai mis ma maison en vente et j'ai une cloture(j'habite à la campagne)qui n'est pas à la place correspondant au plan cadastral. j'ai donc environ 50 m2 en trop qui font partie intégrante du terrain, que j'ai toujours entretenu.Cela empiète sur un pré d'un hectare.

Cette cloture existe depuis 50 ans au moins et se trouvait donc à cette place quand j'ai acheté il y a 15 ans.Le voisin m'en a parlé mais les choses sont restées en l'état.Si celui-ci voulait récupérer son terrain,je voudrais savoir si le délai de prescription concernant l'usucation repart à zéro avec les futurs propriétaires ou s'il court toujours?

En vous remerciant à l'avance.

Par **youris**, le **10/09/2012 à 22:55**

bjr,

les conditions pour faire jouer la prescription acquisitive sont énoncées dans l'article 2261 du code civil reproduit ci-dessous:

" 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."

le cadastre ne permet de délimiter les limites d'un terrain, il sert uniquement à déterminer l'assiette des impôts fonciers.

en outre votre possession est équivoque puisque vous savez ainsi que votre voisin que cette bande de terrain ne vous appartient pas.

cdt

Par **lolo 18**, le **11/09/2012 à 06:48**

Bonjour

Je vous remercie pour votre réponse rapide.

En fait,je dis que le terrain ne m'appartient pas car je me réfère au plan cadastral.C'est peut-être celui-ci qui est faux.Quand j'ai acheté cette maison il y a 15 ans,la cloture était déjà là.II

n'y a pas vraiment d'ambiguïté. L'agriculteur qui loue ce pré me dit que cette fameuse clôture est là depuis au moins 50 ans. L'état des piquets d'accacia en témoigne!  
Je pense entrer dans les critères de prescription de 10 ans concernant l'usucapion (même cour d'appel, utilisation paisible, entretien, etc).  
Savez-vous si le délai d'occupation du terrain pour la prescription repart à zéro avec de nouveaux propriétaires (notre maison est en vente)? Et dans ce cas, quelles doivent être mes démarches pour qu'ils ne soient pas embêtés par la suite?  
Bien à vous

Par **youris**, le **11/09/2012 à 08:45**

bjr,  
le délai continue avec le nouveau propriétaire.  
vous ne possédez pas à titre de propriétaire.  
vous devrez informer l'acquéreur de cette situation.  
cdt

Par **janus2fr**, le **11/09/2012 à 10:24**

Bonjour,  
Le délai de prescription acquisitive continue avec le nouveau propriétaire à la condition que la partie de terrain en question ait bien été comprise dans la vente.  
Il faut donc reprendre l'acte de vente et vérifier s'il peut faire penser que cette partie de terrain était comprise dans la vente.  
Si ce n'est pas le cas, le délai repart du jour de la vente.

Par **lolo 18**, le **11/09/2012 à 11:35**

Merci pour les réponses concernant le délai.  
Comment dois-je faire pour "officialiser" la chose?  
mairie, notaire, cour d'appel, tribunal?  
Encore une fois, je souhaite que les futurs acquéreurs n'aient pas à se soucier de ça... J'avais bien entendu l'intention de les en avertir mais ça ne règle pas le fond du problème.  
Cdt