



Enclavement par suite de prescription acquisitive.

Par **enzo_vincent**, le **06/11/2013** à **09:35**

Bonjour, je me retrouve aujourd'hui enclavé dans ma maison, car le propriétaire mitoyen a obtenu du TGI la prescription acquisitive du terrain en face de ma maison par lequel j'accédais à la voie publique. Je précise que lui à son propre accès à la voie publique mais qu'en passant par chez moi, cela lui est plus pratique.

Je compte bien sur faire appel, mais comment admettre qu'une décision de justice puisse m'enlever la propriété d'un terrain que j'ai toujours utilisé comme accès et parking au profit de mon voisin?

Dans les origines d'enclavement ce cas n'est jamais mentionné.

Votre aide me serait très précieuse très rapidement (les délais en appel pour présenter les conclusions ne sont que de trois mois)

Merci de vos réponses

Par **youris**, le **06/11/2013** à **09:56**

bjr,

êtes-vous propriétaire du terrain en face de votre maison comme vous l'indiquez ?

si votre terrains se retrouve enclavé, vous devrez demander un droit de passage.

vous pouvez vous aussi si vous remplissez les conditions, demander l'application de la prescription acquisitive à votre profit.

cdt

Par **enzo_vincent**, le **06/11/2013** à **11:40**

Bonjour et merci pour cette première réponse.

Cependant, je ne vais certainement pas demander un droit de passage et payer une indemnité pour passer sur un terrain qui est mien et pour lequel j'ai un titre. Par ailleurs on ne peut prescrire contre son titre.

Ce qui m'interpelle, c'est qu'un tribunal puisse décider de l'enclavement d'une maison en lui retirant la propriété de la parcelle (paiement impôts, etc) située entre cette maison et la voie publique (aucune autre possibilité d'accès).

Il y a beaucoup à dire sur les attendus qui ont motivé cette prescription..., mais le fait est là et je recherche un maximum d'éléments pour aller en appel

Cordialement

Par **youris**, le **06/11/2013 à 12:59**

bjr,
je ne comprends pas si vous avez un titre de propriété sur cette parcelle comment votre voisin possesseur du terrain a pu en obtenir la propriété.
il faut que vous démontriez en appel que les conditions pour prescrire exigés par le code civil ne sont pas réunies par votre voisin.
le fait que vous vous retrouviez enclavé est un problème différent.

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.

cdt

Par **janus2fr**, le **06/11/2013 à 14:34**

Bonjour,
Cette décision est incompréhensible en l'état puisque vous nous dites non seulement avoir un titre de propriété mais encore utiliser régulièrement ce terrain pour accéder à votre maison et vous y garer (et donc probablement que vous l'entreteniez également).
Comment alors le voisin a t-il pu faire jouer la prescription acquisitive qui suppose l'abandon total du terrain par le véritable propriétaire !
Je pense qu'il nous manque des informations...

Par **enzo_vincent**, le **06/11/2013 à 15:17**

Le tribunal est souverain pour garder certains éléments d'une partie ou de l'autre. Dans notre cas, il n'a gardé que les éléments de la partie adverse.
Ma question est plus sur la conséquence: est il possible de se retrouver enclavé par une décision de justice? alors que oui ce terrain n'a jamais été laissé à l'abandon.
Je pensais que l'état d'enclave ne se créait que par division de parcelle...
En appel, on va bien sur souligner tous les points qui nous sont favorables et montrer que la partie adverse n'a pas les preuves de ce qu'elle avance (mais le tribunal est souverain, c'est rappelé dans l'en tête du jugement)
Cordialement

Par **Jibi7**, le **06/11/2013** à **15:38**

[fluo]Avant de faire appel[/fluo] ou en même temps vous avez une procédure qu'on ne peut vous refuser si ce que vous dites est confirmé par les documents que vous détenez. le jugement même souverain, s'il contient des erreurs matérielles contraires aux cadastres , titres de propriété, taxes foncières que vous avez payées (en exigeant celles de votre voisin si cela n'a pas été produit etc...[fluo]doit être d'abord rectifié par le tribunal qui l'a émis.[/fluo] La [fluo]requête en rectification d'erreurs matérielles [/fluo] est à faire par votre avocat mais est de droit et sans frais .Comme vous ne savez jamais combien de temps et quelle issue aura votre appel, gardez vous de laisser passer des erreurs qui peuvent coûter cher plus tard (je parle d'expérience!) D'autant plus si les erreurs correspondent à des documents présents dans le dossier de procédure. Si l'appel est toujours d'actualité vous aurez réglé un point de plus à votre avantage.

Par ailleurs la prescription acquisitive se basant sur "un usage " au sens large , tous les moyens de confirmer ou infirmer seront utiles

Par **youris**, le **06/11/2013** à **17:26**

bjr,
seul le fichier immobilier du service des hypothèques permet de déterminer la propriété d'un bien immobilier.
le cadastre qui n'est pas toujours à jour ne permet pas de déterminer la propriété, c'est un document fiscal qui sert de base pour calculer l'assiette des impôts fonciers.
et comme les taxes foncières sont issues du cadastre, elle ne permettent pas d'en déduire la propriété.
in fine en cas de litige c'est le tribunal saisi qui détermine la propriété du bien immobilier c'est ce qu'à fait le tgi d' enzo vincent.
la solution est donc l'appel.
cdt