



Prescription acquisitive ? Droit de propriété

Par **antoine51**, le **12/02/2020** à **14:59**

Bonjour,

Par où commencer...

Voilà il se trouve que je possède une maison avec terrain et que je viens de trouver un acquéreur pour la vendre.

Je possède le titre de propriété de la maison et de la parcelle sur laquelle elle se trouve.

Jusque ici tout va bien, je suis propriétaire de plein droit.

Mais il se trouve que cette vente prend également en compte deux autres parcelles jouxtant la maison.

Je me suis toujours considéré comme propriétaire et ai toujours agi comme tel puisque je les ai achetées il y a plus de trente ans, dans les années 70.

Ce sont deux parcelles que j'ai achetées à deux propriétaires différents.

Le problème c'est que ça a été fait à l'amiable (accord oral, lettres, paiement), donc pas d'acte authentique devant notaire.

Concernant l'un des terrains, la propriétaire (fille unique et après vérification aucune famille vivante) est décédée depuis plusieurs années déjà et j'ai appris en allant, il y a quelques jours, au centre des impôts fonciers, qu'elle n'avait même pas le titre de propriété de la parcelle (elle était dans sa famille mais la succession n'a jamais été faite...).

Le demande d'achat avait été faite par lettre car cette dame habitait loin et j'avais effectué un envoi du paiement tamponné par la perception (j'ai toujours les lettres originales et le papier avec cachet de la perception).

Concernant la seconde parcelle, tout à été fait "sous seing privé" encore une fois entre nous, par accord tacite avec la propriétaire, également décédée aujourd'hui.

Le problème ici c'est que après son décès la succession s'est faite à par égale entre ces deux enfants et que le terrain est donc "censé" être à eux. Le fils est décédé laissant une fille, et la

fille toujours vivante se retrouve en indivision avec sa nièce. La fille de la propriétaire (décédée) est au courant de cet achat puisque sa mère lui en avait parlé. Et si je veux, elle peut me faire un document comme quoi elle savait pour cela et que c'est donc bien réel mais j'imagine que cela ne compte pas... Pour ce qui est de la nièce la connaissant bien je sais que si elle met son nez dedans elle va vouloir me faire payer le terrain à nouveau et un certain prix, voir le vendre à quelqu'un d'autre donc je préfère ne pas me rappeler à son souvenir...

Puisque je n'ai pas la loi de mon côté (enfin je crois ?), je ne vois que cette solution d'acte dit de prescription acquisitive puisque je suis sur ces terrains depuis plus de trente ans, que j'ai monté des murs, que j'ai cultivé, etc...

Dans l'attente de vous lire et de vos conseils, je vous souhaite une excellente fin de journée,

Antoine

Par **youris**, le **12/02/2020 à 18:08**

bonjour,

en matière de modifications de propriété immobilière, en principe, tout doit se faire par un acte notarié car il faut un acte authentique pour établir la mutation immobilière au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

dans votre situation, vous pouvez prétendre acquérir à la propriété d'un bien immobilier dont vous avez la possession depuis 30 ans.

je vous conseille de consulter ce lien:

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

salutations

Par **antoine51**, le **12/02/2020 à 18:27**

Bonjour Youris et merci de votre réponse et surtout de m'avoir lu car le texte est quand même assez long !

Merci pour le lien également.

Corrigez moi si je me trompe mais cela veut donc dire que pour que je puisse vendre

l'ensemble de mon bien, je suis obligé de saisir le Tribunal d'Instance avec un avocat ?

L'acte de prescription acquisitive rédigé par un notaire, seul, ne suffit pas, voir n'est même pas utile/obligatoire ?

Cela va coûter un certain prix qui plus est...

Par **youris**, le **12/02/2020** à **18:54**

le lien indiqué mentionne le TGI qui est remplacé par le tribunal judiciaire, l'avocat y est obligatoire.

vous pouvez d'abord vous renseigner auprès d'un notaire.

cela va certes vous coûter un certain prix , il aurait fallu faire les choses dans les règles dans les années 70.

Par **antoine51**, le **13/02/2020** à **11:00**

Bonjour,

Il se trouve que je viens de retrouver une lettre de la nièce à qui j'avais écrit (je ne m'en souvenais plus et heureusement que je garde tout...) et qui m'avait répondu qu'elle était au courant pour le terrain et qu'elle se tenait à ma disposition pour régulariser la situation.

Si je la contacte à nouveau, la situation peut elle être régularisée par nos notaires respectifs (je suis en Corse et cette dame sur le Continent) ?

Pour la première situation où la propriétaire est décédée et n'avait pas de titre, est il possible de "simplement" faire deux titres de propriété auprès de ma notaire, d'abord pour elle, puis pour moi ?

En vous remerciant par avance

Par **youris**, le **13/02/2020** à **16:32**

comme vous mentionnez la corse ou la prescription acquisitive est souvent utilisée car suite à l'absence de successions, il existe de nombreux biens immobiliers en indivision, je vous conseille de consulter un notaire qui saura vous conseiller.