



Prescription acquisitive limitée à 10 ans contestée

Par **Nad d'avril**, le **04/12/2024** à **13:00**

Bonjour,

En 1996, nous avons acheté une maison. Le voisin était locataire. Jamais nous n'avons modifié le muret de séparation des terrains. Il y a environ 6 ans, notre voisin est devenu propriétaire. Il a fait passer un géomètre qui a constaté que 4m de notre terrain seraient en fait à lui.

Nous avons refusé de signer le PV de ce géomètre.

Je vous passe les détails, notre voisin, qui pensait que nous devrions le rembourser des frais engagés, ne s'est plus manifesté.

Aujourd'hui, soit 28 ans après notre achat, nous souhaitons vendre. Nous pensions que la prescription acquisitive limitée à 10 ans était applicable et réglait toute contestation mais un notaire (celui qui nous a vendu la maison au départ) nous dit que, comme sur le cadastre les limites de terrains sont en sa faveur, nous n'avons pas le choix et devons trouver un accord avec lui.

Pouvez-vous m'éclairer car si je relis le texte de loi relatif à cette prescription acquisitive, je remplis toutes les conditions puisque la contestation du voisin n'est intervenue que plus de 20 ans après notre achat et, de plus, le voisin s'est contenté de nous envoyer un courrier et de faire passer un géomètre sans jamais saisir un juge.

Merci de votre aide

Par **Lingénu**, le **04/12/2024** à **13:53**

Bonjour,

Pour vous mettre à l'abri d'un éventuel conflit ultérieur avec votre acheteur, il faut soit régler le litige au préalable avec le voisin, soit informer complètement et précisément votre acheteur de la situation litigieuse et stipuler dans l'acte de vente une exonération de la garantie d'éviction. Vous aurez plus de facilité à vendre si vous optez pour la première solution.

Le règlement du litige avec le voisin passe par l'intervention d'un géomètre qui agira à titre d'expert. D'une part il vous proposera un procès-verbal de bornage qui établira la position de la limite entre les deux terrains d'après les actes, d'autre part il établira la situation de fait.

Si vous êtes d'accord sur le bornage, il faudra vous entendre sur la bande de terrain litigieuse.

Les solutions envisageables sont :

- la ratification de l'état de fait en raison de la prescription ;
- la rétrocession au voisin de la bande litigieuse ;
- l'achat au voisin de la bande litigieuse.

Si vous ne vous entendez pas sur le bornage, il faut demander un bornage judiciaire.

La prescription est acquise après trente ans de possession paisible, continue et non-interrompue, non-équivoque à titre de propriétaire comme dit à l'article 2261 du code civil. C'est soumis à l'appréciation souveraine du juge. La preuve incombe à celui qui revendique la prescription. En pratique il faudra prouver que le muret de séparation est en place depuis au moins trente ans.

Il n'y a pas de juste titre sur la bande litigieuse ce qui fait obstacle à la prescription abrégée.

Si la prescription est écartée, le voisin est en droit de reprendre possession de l'empiétement. Il ne peut être obligé de vous vendre.

Un règlement à l'amiable autre que la rétrocession au voisin de ce qu'il revendique devra faire l'objet d'un acte notarié publié au fichier immobilier.

En cas de règlement judiciaire il faudra faire publier le jugement par les soins d'un notaire ou d'un avocat.

Par **Nad d'avril**, le **04/12/2024** à **15:22**

Merci pour votre réponse. Et si nous attendons encore 2 ans avant de mettre en vente, cela réglerait-il le problème ? Cela permettrait d'atteindre les 30 ans ?

Il me semble que la contestation des voisins (qui remonte à 6 ans environ) n'a aucune valeur puisqu'elle n'a débouché sur aucune action en justice.

Merci de vos précisions.

Par **Lingénu**, le **04/12/2024** à **15:43**

Si vous attendez encore deux ans, la prescription vous sera très probablement acquise. Mais, je le répète, c'est une situation de fait qui sera appréciée souverainement par le juge si le voisin revendique la partie de terrain litigieuse. En cas il serait prudent d'informer les acheteurs qui pourraient vous reprocher de vous avoir dissimulé la situation.

La contestation des voisins (qui remonte à 6 ans environ) n'a aucune valeur pour l'instant. Mais s'ils portent l'affaire en justice, il faudra bien leur répondre.