



Usucapion - prescription trentenaire - terrain

Par **chountal**, le **30/07/2015** à **17:57**

Bonjour,

nous avons acheté un terrain en 2009 qui en jouxtait un deuxième et qui n'était séparé que par un grillage de 80 cm de haut. Nous n'avons pas fait appel à un géomètre pour borner le terrain (dans le quartier aucun terrain n'était borné, nous devions rénover une maison dans le fond).

Le voisin a vendu le terrain qui jouxte le nôtre et a fait appel à un géomètre. Ce dernier n'a pas voulu reconnaître la limite comme étant le grillage mais une limite en dedans de notre propriété. Non convoqué à ce bornage, nous n'avons pas pu lui fournir à temps une attestation trentenaire de notre vendeur indiquant que ce grillage avait été posé en 1955. Nous avons des photos familiales de nos vendeurs où l'on voit bien le grillage (le même). Ce terrain qui servait de potager a été utilisé de 1955 à 1999 jusqu'au décès du grand-père. Pendant 10 ans il n'a plus servi.

Quand nous avons acheté le terrain, le propriétaire de l'autre terrain (au courant de la transaction) n'a pas revendiqué quoi que soit pour dire que la limite n'était pas le grillage. Aujourd'hui nous attendons la nomination d'un géomètre expert (bornage judiciaire) et je me demande si je suis dans mon bon droit.

Merci d'avance.

Par **douceretraite**, le **31/07/2015** à **11:07**

un bornage unilatéral n'est pas un bornage amiable.

Même réalisé par un géomètre expert, il est sans valeur puisque sans la présence de la partie adverse.

Sans un bornage amiable à frais commun que vous auriez refusé, ce qui est le préalable à la demande en justice, devant le juge, vous auriez pu expliquer l'absence de demande et donner votre accord pour la réalisation d'un bornage amiable. ce que le juge aurait obligatoirement accepté.

Si l'une ou l'autre des parties n'avait pas donné son accord au bornage amiable, le recours au bornage judiciaire est de droit (art 646, code civil)

Le bornage judiciaire est fortement plus coûteux qu'à l'amiable mais la décision de valider le

bornage présenté par le géomètre ne vous appartient plus et devra s'appliquer.

Il semble que la pratique du bornage n'est pas d'usage dans votre quartier (ref et surface cadastrale des actes de vente) un géomètre qui ne peut pas s'appuyer sur des bornages antérieurs s'il n'y a pas eu pose de bornes matérialisées par un document écrit, fait le constat de ses observations et de vos preuves; et le géomètre judiciaire n'en trouvera pas plus.

Chacune des parties en présence proposera au géomètre sa notion des limites de sa propriété (acte de vente, doc cadastre, témoignages, toutes possibilités de faire preuve et son contraire)

il proposera 1)son rapport préliminaire pour y faire vos observations et 2)son rapport final, incluant réponses à vos observations. Son travail s'arrête là, et il ne peut tranché la prescription trentenaire (même s'il l'a prise en compte) puisqu'il s'agit d'une usucapion qui relève du transfert de la propriété d'autrui (nul n'est obligé de céder sa propriété sauf pour utilité publique). C'est le juge qui validera ou non cette demande.

Il vous faut relire les motifs de la demande judiciaire:

A- soit uniquement demande de bornage==> tribunal d'instance (sans avocat mais pas sans risques)

B- contestation de propriété soulevée avec demande de bornage==> tribunal d'instance si compétent ou TGI avec avocat.

C'est le juge d'instance qui considèrera si la demande relève ou non de compétence (avec l'aide de l'avocat, voir plus haut)

si vous attendez la nomination du géomètre,c'est que la décision n'a pas été rendue (il peut encore y avoir décision d'incompétence et renvoi vers TGI)

Vous n'avez pas d'avocat?

Par chountal, le 31/07/2015 à 23:04

Tapez votre texte ici pour répondre ...Bonsoir, merci pour ces infos.

Voici qq détails omis : nous n'avons pas reçu de convocation écrite ; qq jours après la réunion, qui s'est tenue sans nous sur le terrain, le géomètre nous a appelé et nous nous sommes rendu sur les lieux. Là il a voulu nous faire signer sans avoir consulté notre acte de vente ni écouter nos arguments. Nous sommes partis sans signer. Le soir même il a établi un PV de carence (qu'il ne nous a transmis qu'à notre demande 18 mois après). Donc pas d'accord de bornage amiable.

L'assignation ne parle que de bornage à l'amiable impossible et de demande de désignation d'un expert géomètre.

Je suis qq part soulager de passer par un bornage judiciaire car en fait il n'y a pas de limite définie entre nous et le voisin et je ne veux rien construire en l'état.

Ce que je ne comprends pas : est ce que la prescription trentenaire s'éteint si après 30 ans d'utilisation paisible..... la personne n'est plus en mesure de l'utiliser (mort). Ses héritiers nous ont ensuite vendu le terrain comme il était au jour de la mort de leur père 10 ans auparavant.

Merci.

Non je n'ai pas d'avocat, une cousine qui l'est et qui de loin essaye de m'aider.

Par **bern29**, le **01/08/2015** à **11:06**

Bjr,

dans votre cas, la prescription est même de 10 ans, le fait d'une clôture existante qui rend la chose non équivoque.

La prescription ne s'éteint pas, elle définit juste un temps minimum pour faire valoir la chose.

Par **chountal**, le **01/08/2015** à **11:25**

Merci ça me rassure, je vais en plus de l'attestation et des photos familiales demander aux enfants, qui ont maintenant 50 ans, de témoigner de leur vécu sur ce terrain.

Merci beaucoup à tous

Par **chountal**, le **04/08/2015** à **11:47**

Bonjour, suite à des recherches sur le net concernant la jouissance de vue et les murs de soutènement, j'ai trouvé un doc écrit à la main avec des croquis expliquant très bien ces cas et bien d'autres. Suite à un pbm j'ai du rebouter mon ordi et j'ai perdu ces docs. Est-ce que ça dit qq chose à qq'un .

Merci d'avance

Par **allu**, le **04/03/2016** à **17:36**

bjr sur quel fondement pouvez-vous dire que la prescription est de 10 ans et non de 30 ans
merci de répondre

Par **janus2fr**, le **04/03/2016** à **17:46**

Bonjour,

La prescription acquisitive peut être de 10 ans (délai abrégé) lorsque la personne qui la demande est de bonne foi, c'est à dire lorsqu'elle pensait réellement être propriétaire du bien. Il faut pour cela qu'elle ait acheté le bien et possède donc un titre de propriété. Ce titre n'étant en réalité pas valable car le vendeur n'était pas le réel propriétaire.

Par **gargenv**, le **14/05/2016** à **17:12**

Bonjour,

en 1971, nous avons acheté un terrain dont un côté s'appuyait sur un grillage et une haie. Lors de notre bornage, une borne a été posée à une vingtaine de centimètres du grillage existant, qui a continué de servir de limite avec notre voisin. Ce dernier va vendre sa parcelle et, à cette occasion, va faire procéder à un bornage qui fera peut-être apparaître cette différence de 20 cm entre notre bornage de 1971 et le grillage installé antérieurement à cette date. Nous ne souhaitons pas que le nouveau bornage du voisin remette en cause la bande infime dont nous avons la jouissance depuis toujours.

Question: pouvons-nous opposer la prescription trentenaire à toute demande de rectification ?
Merci.

Par **youris**, le **14/05/2016 à 18:56**

bonjour,

dès l'instant où il existe une borne indiquant la limite de votre propriété, vous ne pouvez pas revendiquer la propriété de cette bande de terrain car pour prescrire, l'article 2261 du code civil précise:

" Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire."

dans votre cas, votre possession est équivoque puisque vous saviez que vous empiétez chez votre voisin.

salutations

Par **janus2fr**, le **14/05/2016 à 19:04**

Bonjour youris,

Il faut faire la différence entre la prescription trentenaire et la prescription abrégée de 10 ans. Pour la prescription trentenaire, la bonne foi du possesseur n'est pas une condition, elle l'est, en revanche pour la prescription abrégée.

Donc même si la personne sait très bien qu'elle n'est pas propriétaire, elle peut revendiquer la prescription acquisitive.

[citation]En effet, pour pouvoir bénéficier de la prescription immobilière abrégée de 10 ans, l'acquéreur devenu possesseur devra être de bonne foi.

Pour la jurisprudence par exemple, « la bonne foi [...] consiste en la croyance de l'acquéreur, au moment de l'acquisition, de tenir la chose du véritable propriétaire ». (Cass. Civ.III, 15 juin 2005, n° 03-17.478)

A contrario, l'acquéreur de mauvaise foi ne pourra bénéficier que de la prescription trentenaire (30 ans).

Le possesseur est considéré comme étant de mauvaise foi dès lors qu'il occupe les lieux en sachant qu'il n'est pas le titulaire du droit qu'il exerce.

Ainsi, la bonne foi permet de gagner du temps sur le délai de la prescription acquisitive du bien immobilier en permettant au possesseur de n'attendre qu'un délai de 10 ans au lieu de 30 ans pour acquérir ledit bien.[/citation]

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/delai-conditions-application-prescription-acquisitive-16218.htm#.Vzdb-U9ywuc>