



PRESCRIPTION TRENTENAIRE

Par **lechauve**, le **26/02/2025** à **10:03**

Bonjour

je vends une maison mitoyenne de plus de 30 ans dont un mur du grenier n'est pas aux limites une partie en décalage de 40 CM tout le long qui m'appartient est chez mon voisin Il ne veut pas déplacer son mur ou me racheter cette partie il met en avant la prescription trentenaire. en a t-il le droit ?

Par **Cousinnestor**, le **26/02/2025** à **11:27**

Hello !

Je ne comprends pas que vous parlez d'un mur du grenier de votre maison puis que le voisin ne veuille pas déplacer son mur, ni qu'un décalage vous appartienne chez le voisin. Pouvez-vous mieux expliquer la problématique ? Peut-être même en fournissant un croquis ou un extrait du cadastre (avec un outil comme <https://imgbb.com/>) ?

* on parle souvent de "maison mitoyenne" mais juridiquement parlant seul une clôture ou un mur peuvent être mitoyens s'ils sont érigés sur la limite entre deux parcelles.

A+

Par **Cousinnestor**, le **26/02/2025** à **11:33**

PS : en tout cas "*les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans*" (art 690 du code civil), reste à prouver les trente ans;..

Par **Karpov11**, le **26/02/2025** à **11:37**

Bonjour,

On parle, en effet, de maisons contigües: je comprends que le grenier du voisin empiète de

40 cm chez lechauve.

Prescription acquisitive: l'acquisition de la prescription en matière immobilière nécessite la preuve d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. Il incombe à celui qui invoque la prescription acquisitive de rapporter la preuve de la réunion de ces conditions.

Article 552 du Code civil: "*La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.*"

Vous seriez propriétaire de ces 40 cm mais l'existence de ce mur décalé doit avoir une explication: les 2 maisons contigües ne formaient-elles pas une seule maison à l'origine ?

Cordialement

Par **Karpov11**, le **26/02/2025** à **11:42**

Rebonjour,

Je rebondis sur le PS de Cousinnestor: outre les conditions à remplir pour l'usucapion, il faut prouver que le mur existe depuis 30 ans ! C'est pas gagné pour votre voisin !

Cordialement

Par **Cousinnestor**, le **26/02/2025** à **11:52**

(suite)

Lechauve merci de clarifier mon incompréhension et également de préciser si vous disposez d'un bornage de votre parcelle (pour être absolument certain de la localisation de sa limite avec celle du voisin).

A+

Par **beatles**, le **02/03/2025** à **09:05**

Bonjour,

Votre cas pourrait concerner trois situations :

1 - L'imbrication ([Cass. 3e Civ., 22 septembre 2009, pourvoi n° 08-18.350](#))

2 - La division en volume ([Cass. 3e Civ., 13 mai 2015, pourvoi n° 14-15.678](#))

3 - L'empiétement (débord) qui est prohibé au vu du rapport annuel 2006 de la Cour de

cassation ([pages 221 à 225](#))

Cdt.

Par **Lingénu**, le **02/03/2025 à 10:22**

Bonjour,

[quote]

Il ne veut pas déplacer son mur ou me racheter cette partie il met en avant la prescription trentenaire. en a t-il le droit ?

[/quote]

S'il peut prouver que cela date de plus de trente ans, oui.

Par **beatles**, le **02/03/2025 à 10:43**

J'ai bien précisé pourrait concerner, mais au vu du rapport annuel 2016 de la Cour de cassation l'empiètement (débord) ce ne serait pas le cas de lechauve.

En revanche en tenant compte d'une imbrication née d'une division en volume ([article 552 du Code civil](#)) il faudra prouver la prescription trentenaire sinon la preuve résultant d'un titre ([Cass. 3e Civ., 13 mai 2015, pourvoi n° 14-15.678](#)).

Par **Lingénu**, le **02/03/2025 à 11:09**

Je répète que s'il en est ainsi depuis trente ans au moins, il y a prescription peu importe la qualification donnée au fait.

C'est ma dernière intervention sur cette discussion.

Par **beatles**, le **02/03/2025 à 21:12**

En fait vous ne faites que reprendre une condition de l'arrêt de la Cour de cassation que je donne en lien dans mes deux précédentes interventions motivées :

[quote]*Mais attendu que la présomption de propriété du dessous au profit des consorts X..., propriétaires du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre, quel qu'en soit le titulaire, ou de la prescription acquisitive ;*[/quote]

La qualification du fait est importante (division en volume) puisque le texte appliqué c'est l'article 552 du Code civil :

[quote]

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

[/quote]

Ce qui signifie, comme en a disposé la Cour de cassation, que la propriété du dessus, ou d'une partie du dessus, peut être combattue par un titre ou la prescription acquisitive.

Je pense que lechauve a le droit de savoir exactement de quoi il en retourne au vu de la loi et de la jurisprudence.