



## prescription acquisitive abrégée

Par **Colere07**, le **02/12/2024** à **14:02**

**Bonjour,**

quand j'ai acheté ma maison en 2013 une haie en limite de propriété était déjà plantée. Aujourd'hui mon voisin qui ne s'est jamais occupé si cette haie plantée par son voisin, c'est à dire mon vendeur, avait respecté les limites cadastrales, s'aperçoit qu'en fait elle empiète sur son terrain. pour régulariser il m'exige de me vendre au prix bien supérieur à celui du marché, alors qu'il a une part de responsabilité pour le plantage de cette haie au mauvais endroit . la prescription acquisitive est de 30 ans hors cette haie a été plantée bien avant mon arrivée il y a 11ans. la prescription acquisitive abrégée peut-elle jouer en ma faveur ? il me semble que cela ne concerne que les immeubles.

**Merci**

Par **Marck.ESP**, le **02/12/2024** à **14:07**

Bienvenue et **BONJOUR** (règle immuable ici).

Par **Lingénu**, le **02/12/2024** à **14:27**

Bonjour,

La prescription trentenaire peut jouer mais la prescription abrégée non parce qu'elle suppose un juste titre. Or vous n'avez pas de titre pour la partie de terrain litigieuse. Votre acte de vente ne contient certainement pas une description telle que : « la parcelle XXXX et une bande de terre acquise par empiètement sur la parcelle YYYY ».

Par **Colere07**, le **02/12/2024** à **14:36**

oui, c'est bien ce que pensais, mais la part de responsabilité du voisin d'avoir planté lui-même la haie au mauvais endroit ne peut être retenue ?

Par **Rambotte**, le **02/12/2024** à **16:12**

Bonjour.

Il ne peut exiger que vous lui rachetiez cette bande de terrain, quelle que soit la part de responsabilité de chacun. Il vous suffit de la restituer en arrachant la haie et en la replantant là où il faut (où en mettant un autre type de séparation).

Après, son prix prohibitif est peut-être mieux que le coût des travaux ci-dessus. Il a peut-être calculé son prix de sorte que ça reste avantageux pour vous.

Par **Isadore**, le **02/12/2024** à **16:40**

Bonjour,

Vous parlez de "limites cadastrales". Le cadastre est un document qui sert à établir les impôts fonciers, il ne permet pas de savoir où se situe la limite exacte d'un terrain.

Pour savoir si cette haie est bien chez votre voisin, il faut regarder sa position par rapport aux bornes. Et s'il n'y a pas de bornes, il faut faire border.

Il est rare de pouvoir déterminer avec certitude l'emplacement de la limite exacte entre deux terrains sans bornes.

Par **Colere07**, le **02/12/2024** à **17:02**

j'ai fait appel à un géometre pour border et pour connaitre les véritables limites, or que fait un géometre pour placer la borne ? il se base sur les limites cadastrales. comme vous, même un avocat m'a dit que le cadastre que valeur fiscale et pas juridique. mais le géometre se base sur le cadastre car il n'a rien d'autre. mon vendeur a déplacé le piquet pour qu'il soit bien en bas de la haie. or sur le certificat d'arpentage signé par mon voisin et mon vendeur figure un plan cadastral avec les mesures qui prouve que mon vendeur avait bien déplacé le piquet. si le piquet avait été laissé à son juste endroit il est evident que j'aurais vu qu'il était à 6metres de la haie. mais malgré ça les notaires disent que je n'ai aucun recours pour vice caché contre mon vendeur car c'est sa parole contre la mienne. c'est ahurissant!

Par **Isadore**, le **02/12/2024** à **17:19**

[quote]

j'ai fait appel à un géometre pour border et pour connaitre les véritables limites, or que fait un géometre pour placer la borne ? il se base sur les limites cadastrales.

[/quote]

Normalement il ne se sert pas du cadastre (ou seulement à titre accessoire), sauf s'il n'a rien d'autre.

Prioritairement le géomètre utilise les documents établissant la propriété (donc les actes notariés). Après tout, c'est sur cette base qu'est établi le cadastre... On n'utilise pas la copie si l'on peut avoir les sources.

[quote]

j'ai fait appel à un géomètre pour borner et pour connaître les véritables limites

[/quote]

[quote]

or sur le certificat d'arpentage signé par mon voisin et mon vendeur figure un plan cadastral avec les mesures qui prouvent que mon vendeur avait bien déplacé le piquet

[/quote]

Donc la limite entre vos deux terrains a fait l'objet d'un bornage, avec un PV ?

Le piquet que vous évoquez était une borne ?

Comme vous l'a dit l'avocat, le cadastre est un document fiscal, pas une preuve de propriété.

Par **Lingénu**, le **02/12/2024 à 17:27**

Se posent différentes questions

La limite de séparation entre les deux terrains.

Le cadastre est en général exact mais il ne fait pas foi. S'il est exact, ce ne peut être qu'à l'épaisseur du trait près. Seul fait foi le bornage. Si vous n'êtes pas d'accord avec le voisin sur la position de la limite, il faut demander un bornage.

La prescription acquisitive

Le point de départ de la prescription est la date à laquelle la clôture a été implantée où elle est. Vous bénéficiez de la possession exercée antérieurement par votre prédécesseur. La difficulté majeure est d'apporter la preuve de la date. Elle vous incombe.

Si vous pouvez opposer la prescription trentenaire au voisin, avec les preuves requises, celui-ci n'est plus fondé à rien exiger. La propriété du terrain jusqu'à la clôture vous est acquise.

Les droits du propriétaire voisin

Si vous ne pouvez opposer la prescription au voisin, celui-ci est en droit de reprendre possession de l'empiétement c'est à dire de vous obliger à déplacer la clôture.

Il peut vous proposer une autre solution comme l'achat de la partie litigieuse. C'est à négocier.

### La garantie d'éviction du vendeur

Vous avez une action à l'encontre du vendeur qui est responsable de ce que la propriété d'une partie du terrain qu'il vous a vendu est revendiquée par un tiers. Si l'empiètement porte sur une surface relativement très étendue, vous pouvez demander l'annulation de la vente sinon l'exercice de la garantie se traduira par une demande de dédommagement en argent.

C'est une action personnelle dont le délai de prescription est de cinq ans. Le point de départ est la date de la vente. Il peut être reporté à la date à laquelle vous avez eu connaissance de l'empiètement sans qu'il se soit passé plus de vingt ans depuis la vente (article 2232 du code civil).

Par **Rambotte**, le **02/12/2024** à **17:38**

[quote]

Vous avez une action à l'encontre du vendeur qui est responsable de ce que la propriété d'une partie du terrain qu'il vous a vendu est revendiquée par un tiers.[/quote]

Là, ne se pose-t-il pas la question de la distinction entre ce qui a été vendu, et ce que l'acquéreur a cru acheter ?

Si l'acquéreur n'a pas acheté la bande de terrain litigieuse selon l'acte notarié qui ne stipule que la parcelle cadastrale du vendeur (sans mention d'une limite matérialisée par la haie), l'acquéreur est-il réellement évincé de la bande litigieuse ?

Par **Lingénu**, le **02/12/2024** à **21:50**

C'est une vente de la chose d'autrui et de ce fait viciée. Parler de vente en un tel cas est peut-être un abus de langage, mais il y a eu prise de possession et ensuite une revendication du voisin visant à faire cesser cette possession. Si le voisin reprend possession de la bande de terrain, il en évince l'acheteur qui a une action récursoire contre son vendeur.

L'acte est vicié. La garantie d'éviction oblige le vendeur à réparer le vice ou à accepter la résolution de la vente si le vice est grave.

Par **janus2fr**, le **03/12/2024** à **06:41**

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre, vous écrivez d'abord :

[quote]

Aujourd'hui mon voisin qui ne s'est jamais occupé si cette haie plantée par son voisin, c'est à dire mon vendeur

[/quote]

Puis ensuite :

[quote]

mais la part de responsabilité du voisin d'avoir planté lui-même la haie au mauvais endroit ne peut être retenue ?

[/quote]

Alors qui a planté cette haie ? Votre vendeur ou votre voisin ?

Par **Colere07**, le **03/12/2024 à 13:43**

janus2fr, oui j'ai pas été claire. cette haie a été plantée en limite de propriété par mon vendeur mais avec l'accord du voisin qui était son grand ami. dans la mesure où elle est en limite de propriété, enfin plutôt ce qui semblait en limite de propriété, il me semble que ce soit mon vendeur ou le voisin qui l'ait plantée, elle était sous la responsabilité des deux. c'est la loi qui régit les haies végétales en limite de propriété. d'ailleurs comme il ne voulait pas s'occuper de l'entretien de la moitié de la haie c'est moi qui l'ait assuré sans jamais rien lui demander, et pourtant je suis handicapée, et maintenant qu'il découvre que cette haie empiète sur son terrain il me demande un prix de rachat exorbitant ! je suis allée voir mon vendeur qui habite au village et il se défend complètement en disant qu'il se rappelle plus de rien.

pour répondre à Rambotte, en effet sur l'acte de vente ne figure que le numero de parcelle ZL 142 avec la surface globale soit 2700 m<sup>2</sup>, la surface de la parcelle ZL 143 qui est celle de mon voisin a la même surface puisqu'ils avaient acheté le terrain ensemble qui a été divisé en deux parties égales. donc je pense que j'ai acheté ce qui correspond à la surface cadastrale. c'est juste que cette haie a été plantée en empiétant sur le voisin qui ne s'est pas occupé de contrôler si son copain l'avait plantée en respectant le piquet qui était en bas. en haut c'est une borne mais en bas c'était un piquet. et manifestement le vendeur l'a déplacé puisque au moment de l'achat il m'avait montré un piquet en bois au bas de la haie. donc le certificat d'arpentage de 2003 ou figurent leurs deux signatures, n'a pas été respecté par la pose de cette haie qui devait être sur la limite de propriété.

pour répondre à l'ingénu : la garantie d'éviction serait en effet un recours contre l'acte frauduleux du vendeur qui a déplacé le piquet, mais le notaire m'a dit que c'était sa parole contre la mienne ! alors qu'il est bien évident que si j'avais vu le piquet posé au bon endroit, c'est à dire à 6 mètres du bas de la haie j'aurais été alertée ! il semble donc que même si j'ai été arnaquée je n'ai aucun recours, ni contre mon vendeur malhonnête ni contre le voisin qui se défend complètement de sa responsabilité de ne rien avoir contrôlé à l'époque et qui maintenant m'exige le prix fort pour régulariser.

si vous pouvez m'aider à trouver une solution....

Par **Lingénu**, le **03/12/2024** à **13:59**

Bonjour,

[quote]

la garantie d'éviction serait en effet un recours contre l'acte frauduleux du vendeur qui a déplacé le piquet, mais le notaire m'a dit que c'était sa parole contre la mienne !

[/quote]

Réponse étonnante de la part d'un professionnel du droit.

La garantie d'éviction est inscrite à l'article 1626 du code civil : *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente.*

A moins que le vendeur n'apporte la preuve que ayez acheté en sachant pertinemment qu'il y avait empiétement sur la propriété du voisin, il vous doit la garantie d'éviction même s'il était de bonne foi. C'est parole contre parole pour déterminer si le vendeur était de mauvaise foi, mais bonne ou mauvaise foi, il doit la garantie d'éviction.

Peut se poser néanmoins la question des prescriptions, trente ans pour la prescription acquisitive, vingt ans au maximum depuis la vente pour la garantie d'éviction.

Par **beatles**, le **03/12/2024** à **14:11**

Bonjour,

[quote]Cette haie a été plantée en limite de propriété par mon vendeur mais avec l'accord du voisin qui était son grand ami.[/quote]

Si je comprends bien la haie se trouverait sur le terrain du voisin qui ne s'est jamais préoccupé de l'entretenir.

Donc elle ne serait pas mitoyenne et appartiendrait uniquement à votre voisin.

Si c'est le cas je ne vois pas où est le problème.

Article 673 du Code civil :

[quote]

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

**Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit**

**de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.**

**Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.**

[/quote]

Donc vous avez absolument le droit d'entretenir la hais de votre côté ce qui correspondrait à couper les brindilles qui dépassent de la ligne séparative.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **03/12/2024 à 14:20**

Complément à ma dernière intervention.

Votre contrat de vente contient-il une clause d'exonération de la garantie d'éviction ? Ce n'est pas courant.

Si une telle clause est présente, il y a tout de même l'article 1628 du code civil : *Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle.*

La position de la haie ne résulterait pas d'un fait personnel ? Très douteux.

Par **Colere07**, le **04/12/2024 à 13:58**

je vous remercie Lingénu pour vos informations. j'ai regardé sur mon acte de vente je bénéficie bien de la garantie d'éviction. Pourtant les deux notaires, le mien et celui du vendeur ne m'ont rien dit à ce sujet. de plus je me pose la question suivante : ma parcelle a une superficie de 2700m2 conforme aux mesures du plan cadastral, et ma commune fait des parties des communes remembrées donc les mesures cadastrales sont considérées exactes au cm près. on va sans doute considerer que mon vendeur ne m'a donc pas vendu moins que ce qui est stipulé sur l'acte de vente ? et ce même si au moment de l'achat il m'a montré une limite fausse matérialisée par cette haie ? l'éviction par un tiers c'est à dire mon voisin, porterait donc sur cette surface qui lui appartient réellement ? moi j'ai pris possession de cette surface au vu d'une limite qui dans les faits était fausse. donc est-ce que l'éviction peut jouer dans ce cas là ? vous semblez me dire que oui car il y a eu acte vicié. on en revient donc à ce qu'ont dit les deux notaires c'est sa parole contre la mienne pour prouver le vice. il est bien évident que je n'entreprendrais une procedure que si je suis certaine d'avoir une certitude sur ce point, à savoir estce que la garantie d'éviction joue pour une surface qui ne m'appartient pas mais dont j'ai pris possession sur la base d'une haie plantée au mauvais endroit. c'est le point crucial. qu'en pensez-vous?

Par **Rambotte**, le **04/12/2024 à 14:28**

C'est ce que je comprends des réponses de Lingénu.

Toutefois, il faudrait regarder avec précision l'acte notarié.

Vous dites qu'il y avait un document d'arpentage. Qu'est-ce qui résulte de ce document, que laisse-t-il entendre, et est-il en annexe de l'acte notarié ?

S'il résulte de l'acte notarié complet qu'on comprend facilement que la chose vendue n'est pas jusqu'à la haie, et que le vendeur n'a jamais voulu faire croire que la chose vendue avait pour limite la haie, et que ce ne fut que votre croyance lors de la visite des lieux, sans qu'elle soit induite par le vendeur, je ne suis pas certain qu'on puisse invoquer une garantie d'éviction, puisque vous n'êtes pas évincé de ce qu'une lecture normale de l'acte devait vous faire comprendre au sujet des limites de votre propriété.

Par exemple, si dans l'acte, on lit que ce qui est vendu est "la parcelle X, colorée en jaune sur le plan annexé aux présentes", et que sur ce plan, la haie est clairement dessinée à l'extérieur de la parcelle X, il me semble qu'on ne puisse invoquer d'être évincé ?

En bref, il me semble que le caractère vicié de l'acte s'analysera au regard des mentions précises de l'acte ?

Par **Colere07**, le **04/12/2024 à 15:01**

En effet vous avez raison, je ne suis aussi optimiste que Lingénu pour prouver l'acte vicié. Sur mon acte de vente la haie n'est pas mentionnée. j'ai le PV d'arpentage signé par mon vendeur et le voisin en 2003 avec le plan cadastral, à cette époque il n'avait pas encore planté la haie. au bas de la certification il a trois mentions A B C la a et la B sont rayées c'est donc la B : en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain. il ya le tampon du géometre expert.

donc j'ai bien acheté ce qui figure sur ce document. sauf qu'il y avait la haie et que bien sur le notaire ne m'a dit qu'il fallait se munir d'un décametre pour verifier les mesures !

de plus je viens de découvrir sur mon acte notarié un article que je n'avais pas vu :  
CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE. "le vendeur ne confère ni de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par reference aux documents cadastraux. la difference en plus ou en moins excedate-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur" comment dois-je interpreter cela ? c'est mon profit ou ma perte ?

Par **Lingénu**, le **04/12/2024 à 16:07**

Le PV d'arpentage signé par votre vendeur et le voisin en 2003 atteste au moins qu'ils étaient d'accord sur la position de la limite. Manquent cependant les bornes sur le terrain.

[quote]

donc j'ai bien acheté ce qui figure sur ce document. sauf qu'il y avait la haie et que bien sur le



notaire ne m'a dit qu'il fallait se munir d'un décimètre pour vérifier les mesures !

[/quote]

Vous avez acheté ce qui figure sur ce document et c'est ce que votre voisin pourra aussi alléguer à son profit abstraction faite d'une éventuelle prescription.

La position erronée de la haie qui vous a fait croire que le terrain acheté s'étendait jusque là résulte au mieux d'une erreur au pire d'un dol ce qui engage la responsabilité du vendeur en l'absence de clause très explicite par laquelle vous renoncez à la garantie d'éviction due par le vendeur.

La clause portant sur la contenance du terrain est classique. Elle stipule qu'une erreur sur la contenance indiquée dans l'acte ne pourra donner lieu à compensation financière : le prix de vente est forfaitaire et non de tant l'unité de surface. La mention de la superficie du terrain n'a qu'une valeur d'information. C'est tout à fait autre chose.

Par **beatles**, le **05/12/2024** à **13:16**

Autant pour moi je n'avais pas retenu qu'il y avait un empiètement de six mètres.

Puisque la haie n'est pas mentionnée dans l'acte de vente vous pouvez planter une haie en limite de propriété sur votre terrain en respectant les cinquante centimètres.

Pour ce qui est de la haie « illégale » il faudrait que votre voisin prouve que c'est vous qui l'avez plantée pour pouvoir prétendre à l'article 555 du Code civil :

[quote]

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent.

[/quote]

... ce qui ramène à la première intervention de Rambotte sans avoir à arracher la haie «

illégal ».

Par **Lingénu**, le **05/12/2024** à **14:17**

La question posée ne porte pas sur la haie mais sur un empiétement et une éventuelle prescription acquisitive.

Par **beatles**, le **05/12/2024** à **14:37**

Certes, mais :

[quote]... pour régulariser il m'exige de me vendre au prix bien supérieur à celui du marché...[/quote]

Avec discernement la seule façon pragmatique de s'en sortir, en conservant une superficie (contenance) plus que raisonnable de 2 700 m<sup>2</sup>, serait de planter une haie en limite de ces derniers en respectant les cinquante centimètres ; de cette façon chacun chez-soi et le voisin, qui serait de mauvaise foi, se débrouille avec le dite haie « illégale ».

Sinon pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué.