



Maison avec extension sur Terrain communal

Par Floflo1982

Bonjour à tous.

Mon père a acheté une maison en 1978 un petit préfabriqué construit sur terrain communal mentionné dans l'acte de vente effectué avec un notaire . Et validé avec mon père et le vendeur de l'époque un particulier .

Mon père est décédé en 2020 . La mairie veut récupérer le terrain avec tout ce qui est dessus c'est à dire la maison de base ainsi que toutes les extensions faites dessus depuis 1978. Sont-ils dans leur droit ? Il existe-t-il aucun recours pour pouvoir récupérer le terrain ainsi que le bien érigé sur le terrain communal ? La préemption pour plus de 30 ans peut-elle passer dans ce genre de cas ? Sachant que la mairie est catégorique pour eux tout leur revient même après plus de 30 ans. Pouvez-vous m'éclairer si des procédures sont possibles . Et aucune indemnisation ne peut être accordée pour les murs . Merci à vous

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre père était propriétaire de la maison mais pas du terrain ?

Par Floflo1982

Oui c'est bien ça

Par isernon

bonjour,

l'article 555 du code civil, ci-dessous, a vocation à s'appliquer dans votre cas :

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.

salutations

Par Floflo1982

Bonjour merci à vous

Mais là le problème c'est que la mairie a déjà un accord avec un bailleur social
Un accord entre eux va ou a été signé pour un échange de parcelle à 1 euro symbolique .
Sans que nous soyons cité dans la transaction cordialement

Par Burs

Bonjour,
pour pouvoir prescrire, il faut vérifier que le terrain fait partie du bien privé de la Commune et pas un terrain public

Par isernon

la vente de 1978 a-t-elle fait l'objet d'un acte notarié avec le vendeur ou s'agit-il d'une vente seulement entre votre père et le vendeur sans intervention de la commune. ?

la prescription aquisitive ne peut s'appliquer que sur un terrain privé, qui peut appartenir à la commune, le domaine public est imprescriptible.

Par Floflo1982

Oui un acte notarié a été fait . Sur celui y figure la mention d achat d une maison sur un terrain restant la propriété de la mairie .mais au fil des années des extensions ont été faites et accordé à la mairie .

Par Nihilscio

Bonjour,

Quels sont les termes exacts de cet acte notarié ?

En quels termes des autorisations de construire ont-elle été accordées sur le terrain propriété de la commune ? Ne seraient-ce pas des autorisations temporaires d'occupation du domaine public ?

Par Floflo1982

Maitre
Sulte a votre demande et apres examen de cette affaire
? J'al l'honneur de vous falre connaître que la Commune d'?n'entend pas falre valoir son droit de préemption sur l'habitation de Monsieur ****136, cité des Beaux arts ville , epoux de nom Prénom .
- Immeuble bâti situé a adresse Section***
? le terrain restant la propriété du Bureau d'Aide Social ville
Veuillez croire,maître , à l'assurance de ma parrfaite considération

Par Nihilscio

C'est la réponse de la mairie à la déclaration d'intention d'aliéner la construction. Il nous apprend que la construction n'appartient pas au propriétaire du terrain mais il ne nous apprend pas pourquoi. C'est très probablement indiqué dans l'acte notarié de la vente autorisée par la renonciation de la commune à l'exercice de son droit de préemption.

Par Floflo1982

Je cherche le document demandé et je l expose ici dès que possible

Par Floflo1982

J'ai également ce courrier de 2015 soit plus de 30ans après l'acquisition
Pour l'acte notarié je le cherche toujours
Entre l'achat et ce courrier une réélection de maire a été faite un changement de maire

Monsieur nom prénom

J'ai constaté. au vu des éléments en ma possession, que vous avez fait l'acquisition d'une maison qui a été construite sur un terrain communal.

En effet, le terrain situé sur la parcelle AE 434, anciennement cadastrée AE 349, appartient à la Ville ?, d'où ma surprise, quant à la présence d'une maison à cet endroit, présentant, sauf information contraire et nouvelle, toutes les caractéristiques d'une construction illicite.

Aussi, je souhaiterais vous rencontrer dès que possible, afin de comprendre les raisons qui ont conduit à cette situation assez confuse.

Je vous saurai gré de bien vouloir prendre contact auprès de mon secrétariat afin de convenir d'un rendez-vous et d'examiner ensemble les contours du problème posé.

Dans l'attente.

Je vous prie de recevoir, Monsieur nom l'expression de mes salutations les plus sincères.

Par Nihilscio

J'ai également ce courrier de 2015 ?

Cela fait presque dix ans. Quelles suites ont été données à cette lettre ?

L'acte notarié que vous ne retrouvez pas est conservé par le notaire qui pourra vous en donner une copie. Il a probablement été publié, à moins que ce ne soit une autorisation temporaire d'occupation du domaine public, et vous pouvez interroger le service de la publicité foncière.

Il est peu vraisemblable que vous puissiez revendiquer la propriété du terrain au motif de la prescription acquisitive. La durée de trente ans ne suffit pas. Encore faut-il pouvoir alléguer une possession à titre de propriétaire.

Tant que vous n'êtes pas en mesure d'apporter une preuve de droits sur la construction, celle-ci est présumée appartenir au propriétaire du terrain et s'appliquent les dispositions de l'article 555 du code civil. Si la commune décide de prendre possession de la maison, vous avez très probablement droit à une indemnisation. La consultation d'un avocat vous serait utile.

Par Floflo1982

Le notaire associé soussigné, membre de la société nom du notaire notaires associés, société civile professionnelle

Titulaire d'une Office Notarial ayant son siège à adresse

CERTIFIE ET ATTESTE pour servir et valoir ce que de droit

Qu'eux termes d'un acte reçu le 23 SEPTEMBRE 1980

Monsieur Nom prénom demeurant a adresse

Né à Lieu date de naissance

A ACQUIS de Monsieur nom prénom 1' immeuble dont la désignation suit :

Adresse

Une maison à usage d'habitation sise à adresse avec toutes ses dépendances et le terrain en sol bâti . cour et jardin sur lequel elle est érigée ou qui en dépend d'une

contenance de 27 ares 39 centiares repris au cadastre sous le numéro 149de la sections b pour neme contenance.

Étant ici précisé que l'imeuble a plus de 20 ans.

FAIT A ville LE 3 SEPTEMBRE 1993./

149

Par Floflo1982

Concernant la lettre de la mairie mon père a pris contact avec eux et lui ont une proposition dérisoire une somme entre 8 et 10000euros ce que mon père a refusé suite à cela plus aucune discussion entre mon père et la mairie jusqu'au décès . Suite au décès de mon père nous sommes partis les voir pour demander une compensation pour les travaux aux frais de mon père effectués pendant plus de 30ans sur ce terrain car j insiste dès extensions ont été faite et accepter par la mairie .ils nous répondus que cette propositions ne nous concerne pas nous mais notre pere

Par Nihilscio

D'après l'attestation du 3 septembre 1993, le terrain et la maison ont été vendus le 23 septembre 1980 et n'appartiennent donc plus à la commune.

Il vous faut commencer par demander un relevé des actes publiés au moyen du formulaire 3233-SD ([url=https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956]https://www.impots.gouv.fr/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-periode-compter-du-1er-janvier-1956[/url]). Vous demanderez ensuite copie des actes qui vous intéressent.

Il faut tenter de comprendre comment la commune peut revendiquer la propriété d'un terrain sur lequel il semble bien que vous ayez un titre de propriété.

Dans ces conditions, avec un titre de propriété de plus de dix ans, vous devriez bénéficier de la prescription acquisitive à moins que le terrain n'appartienne au domaine public.

Par Floflo1982

J'ai également ce document émis par le notaire lors du décès

Il ressort des éléments en ma possession, savoir :

Acte du 23 septembre 1980 reçu par maître ?

Etat hypothécaire du 16 avril 2021.

Que Monsieur nom prénom

s'est porté acquéreur de la construction située sur la parcelle cadastrée anciennement section B numéro 149, adresse que la parcelle cadastrée section B numéro 149 est devenue la parcelle cadastrée section AE numéro 349 aux termes d'un procès-verbal de remaniement du 11 juillet 1986.

qu'aux termes d'un correctif de formalité publié le 11 décembre 2008 volume

2008D numéro 27581, il a été précisé que Monsieur nom prénom s'était porté acquéreur des constructions érigées sur le terrain cadastré section B numéro 149 devenu AE numéro 349. Le terrain restant appartenir à la commune d?.

qu'aux termes d'un acte de vente reçu par Maître nop notaire à ville en date du 19 décembre 2008 publié le 12 février 2009 volume 2009P numéro 1781 la parcelle cadastrée section AE numéro 349 est devenue la parcelle AE 434 et 435, la commune ville ayant cédé la parcelle AE 435.

Par suite, il apparaît au regard de ces documents que Monsieur nom'prenom

est resté propriétaire jusqu'à son décès des constructions situées sur la parcelle cadastrée section AE numéro 434, située au adresse

Par Nihilscio

Finalement, il ressort des diverses informations données au compte-gouttes que votre père était propriétaire des constructions sans être propriétaire du terrain. La mairie voulant reprendre pleinement possession du terrain, reste à savoir dans quelles conditions a pu être cédé le droit de construire sans céder la propriété du sol et quels sont les droits de la commune. Il faut mettre la main sur l'acte du 23 septembre 1980 et peut-être un acte antérieur.

Par Floflo1982

Il y a un paragraphe qui dit dans l'acte du 23 septembre 1980 j'ai réussi à déchiffrer quelques lignes dessus

Observation étant ici faite que monsieur nom ne sera à la suite des présentes que propriétaire des constructions présentement vendues étant bien entendu que le terrain sur lequel elles sont construites restera appartenir à la commune

L'acquéreur déclare faire également son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur pour le cas où nom de la commune demanderait la démolition intégrale du bâtiment présentement vendu afin de rentrer en possession de la parcelle de terrain libre de toute construction l'acquéreur s'oblige dès maintenant à faire à première réquisition de ladite commune et à ses frais

Par Floflo1982

Il y a un paragraphe qui dit dans l'acte du 23 septembre 1980 j'ai réussi à déchiffrer quelques lignes dessus

Observation étant ici faite que monsieur nom ne sera à la suite des présentes que propriétaire des constructions présentement vendues étant bien entendu que le terrain sur lequel elles sont construites restera appartenir à la

commune

L acquéreur déclare faire également son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur pour le cas ou nom de la commune demanderait la démolition intégrale du bâtiment présentement vendu afin de rentrer en possession de la parcelle de terrain libre de toute construction l acquéreur s oblige dès maintenant à faire à première réquisition de ladite commune et à ses frais

Par Nihilscio

Vous aviez donc l'acte. Maintenant, c'est clair. Votre père a acheté la construction mais le vendeur a clairement précisé qu'il n'était pas propriétaire du terrain et qu'il n'avait conclu aucune convention avec la commune lui donnant un droit d'utilisation du sol.

Le propriétaire du sol étant présumé aussi propriétaire des constructions, comme vous ne pouvez rien opposer à la commune qui soit contraire à cette présomption, la commune est en droit de rentrer en possession du terrain. Elle pourrait même vous obliger à démolir les constructions.

Vous pourriez tenter d'opposer la prescription acquisitive mais vos chances seraient à mon avis très minces.

Pour prescrire, comme dit à l'article 2261 du code civil, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Or votre père n'a pas commencé à posséder le terrain à titre de propriétaire. Tout au plus son vendeur avait-il usé d'une simple faculté et sa possession était de ce fait à l'origine précaire, ce qui ne permet pas de prescrire. Peut-être votre père s'est-il comporté par la suite comme propriétaire et aurait ainsi interverti son titre comme prévu à l'article 2268 mais il vous appartiendrait d'en apporter une preuve susceptible de convaincre un tribunal. Je n'y crois guère et le mieux serait à mon avis d'accepter l'indemnité proposée par la mairie même si elle est dérisoire. Cela dit, vous pouvez toujours essayer d'étudier avec un avocat vos chances de faire valoir la prescription acquisitive.

Par Floflo1982

Oui je comprend bien mais de toute façon comme j'ai expliqué au début il y a un déjà un accord entre un bailleur social et la mairie pour un échange de parcel .et concernant l indemnisation propose elle n'est plus d actualité parce que mon père es décédé ..

Ce qui reste un mystère c'est la lettre du nouveau maire a peine élu son étonnement qu'il y a une maison sur cette parcel hors que celle ci es présente depuis bien avant 1980 .

Par Burs

La seule possibilité pour vous serait de faire valoir l'usucapion. pour cela il est impératif que ce terrain relève du domaine privé de la Commune . Il faut vous renseigner sur ce sujet, c'est à mon avis, votre seule chance

Par Floflo1982

Très bien en tout cas merci à vous pour toutes ses réponses

Par Nihilscio

Ce terrain n'a probablement pas été classé dans le domaine public et s'il l'a été, le classement est contestable au regard des articles L2111-1 et L211-2 du code général de la propriété des personnes publiques. C'est surtout le caractère précaire de la possession qui contrarierait une revendication de propriété sur le fondement de la prescription.

Par Floflo1982

Très bien en tout cas merci à vous pour toutes ses réponses

Par Floflo1982

Et pensez vous qu'une légère compensation par le nouvel acquéreur est-il possible sachant qu'ils vont récupérer ce terrain par le biais d'un échange de parcel à l'euro symbolique ils ont juste à payer la démolition etc

Par Nihilscio

Je ne pense pas parce que, juridiquement, l'alternative est tout ou rien. Soit vous laissez le véritable propriétaire reprendre possession de la parcelle sans rien demander soit vous opposez la prescription acquisitive à laquelle je ne crois pas.

ils ont juste à payé la démolition : ils seraient en droit d'exiger que ce soit vous qui preniez la démolition à votre charge.