



Délais de prescription

Par Kwala

Bonjour,
Il s'agit d'un muret de clôture présenté 'mitoyen'. Le délai de l'usucapion s'applique-t-il depuis l'implantation de la construction pour les premiers propriétaires ou à partir de sa date d'acquisition, pour les nouveaux propriétaires ?
Remerciements anticipés.

Par isernon

bonjour,

qui présente ce mur comme mitoyen ?

pour prescrire, il faut remplir les conditions de l'article 2261 ci-dessous :

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

les durées de possession du bien en cas de possesseurs successifs s'additionnent. C'est la jonction des possessions prévue par l'article 2265 du code civil.

salutations

Par Kwala

Bonjour,
Grand merci pour votre réponse !
Nous sommes dans un lotissement. Il s'agit d'un muret bahut de clôture de la parcelle voisine, pour lequel le propriétaire veut nous obliger à participer à des frais de rénovation, au titre d'un manque d'entretien sur une mitoyenneté. Il nous menace d'usucapion. Il est premier propriétaire depuis presque 50 ans et n'a habité que 30 ans plus tard.
Nous sommes propriétaires depuis plus de 15 ans.
Contrairement à ce qu'il a annoncé, il ne présente aucune convention de mitoyenneté, ni aucun élément sur l'historique du muret. Bien au contraire, il déclare maintenant ne pas savoir par qui et quand a été construit ce muret.
L'article 2261 du Code civil vous semble-t-il applicable ?
Qu'en pensez-vous ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Cette histoire d'usucapion sur un mur de séparation est saugrenue.

Le cahier des charges du lotissement ou les actes de ventes indiquent peut-être que les murs de séparation sont mitoyens.

S'il n'y a rien dans les actes, il y a peut-être des marques de non-mitoyenneté comme mentionnées à l'article 654 du code civil mais j'en doute. Le mur est alors présumé mitoyen comme en dispose l'article 653.

Si le mur est mitoyen, son entretien incombe aux deux propriétaires concernés à parts égales. Ils doivent s'arranger entre eux.

Celui qui ne veut pas apporter sa contribution à l'entretien du mur mitoyen peut en abandonner la mitoyenneté. Si vous

ne voulez pas prendre à votre charge la moitié des dépenses d'entretien, vous pouvez accorder au voisin la pleine propriété du mur mais lui ne peut se l'accaparer. Il peut toutefois vous contraindre (en théorie) à votre part des travaux (en saisissant le tribunal du litige).

L'abandon de la mitoyenneté se fait pas acte notarié publié au fichier immobilier comme pour tout acte de disposition sur un immeuble. C'est simple dans le principe mais tout de même soumis à une formalité assez lourde.