



Publication aux hypothèques

Par nick

Bonjour,

Pouvez vous me confirmer si une assignation en revendication de propriété doit obligatoirement être publiée aux hypothèques ?

Si oui quels sont les articles qui le stipulent ?

C'est la partie adverse qui soulève le fait que l'assignation n'a pas été publiée aux hypothèques.

Merci pour vos réponses.

Par Rambotte

Ce qui peut se publier, c'est un acte de notoriété acquisitive (acte unilatéral), qui sera le point de départ de la période de 30 ans au bout de laquelle la propriété ne pourra plus être contestée.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 30, alinéa 5, du décret 55-22 du 4 janvier 1955 prescrit à peine d'irrecevabilité la publication d'une assignation en revendication de propriété.

Par Rambotte

Item (numéro) 5 plutôt que alinéa 5 ? Donc alinéa 12 ?

Par nick

Bonjour Nihilscio

Pouvez vous être plus précis ? que veut dire :

prescrit à peine d'irrecevabilité la publication ? l'assignation peut elle être irrecevable si elle n'est pas publiée ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Cela veut dire que votre revendication de propriété est irrecevable si elle tend à publier un acte publié. Pour qu'elle le devienne il faudrait faire publier l'assignation et adresser à votre adversaire un certificat l'attestant.

Que contient précisément l'assignation que vous avez fait signifier ?

Par Rambotte

Le point 5 du décret dispose que :

5. Les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées conformément aux dispositions de l'article 28-4°, c, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du service chargé de la publicité foncière ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité.

Nous supposons que la propriété de votre adversaire, propriété que vous revendiquez, est bien publiée ?

Dans le cas précis, à quoi tend la revendication de propriété ?

- à faire résoudre l'acte antérieur ?
- à faire révoquer l'acte antérieur ?
- à faire annuler l'acte antérieur ?
- à faire rescinder l'acte antérieur ?

J'ai l'impression qu'une revendication de prescription acquisitive ne tend pas à faire une de ces 4 actions sur l'acte antérieur, simplement à faire constater une interversion de titre ?

C'est quoi, le contexte de votre revendication ?

Par nick

Bonjour,

C'est moi qui est assigné l'adversaire devant le TJ car nous sommes 2 propriétaires sur une même parcelle.

Comme l'adversaire ne bougeait pas, je l'ai assigné par le biais de mon avocat.

Ce dernier a reçu les conclusions d'incident. L'avocat adverse soulève le fait que l'assignation n'a pas été publiée aux hypothèques.

Cet argument semble fallacieux à mon avocat car les dispositions des articles 28-4° et 30 alinéa 5 du décret du 4.01.1955 n'imposent pas la publication pour une action en revendication de propriété.

Cependant il opte pour la publier aux hypothèques pour couper court à toute discussion.

Deplus, les conclusions de l'avocat adverse sont erronées et je ne suis pas du tout d'accord avec ses affirmations.

Donc, je ne sais pas que faire. Publier ou pas ?

Merci pour vos conseils.

Par Rambotte

Vous êtes en indivision, ou vous avez des titres publiés contradictoires ?

Par nick

J'ai eu une donation de mon père en 2000.

Suite à la rénovation du cadastre en 1963, cette parcelle est passée chez mon oncle et à sa succession en 1983 le notaire l'a mise chez un de ses fils.

Et cela je l'ai appris en 2020

Logiquement mon oncle n'a pas de titre de propriété de cette parcelle puisque c'est une erreur du cadastre.

Par Nihilscio

Votre avocat dit très bien ce qu'il faut faire : publier pour couper court à toute discussion.

Maintenant, pour avoir une opinion sur la question de qui a raison, de l'avocat de votre adversaire ou du vôtre, il faudrait savoir ce que vous revendiquez exactement et pourquoi.

les conclusions de l'avocat adverse sont erronées et je ne suis pas du tout d'accord avec ses affirmations.

Que vous ne soyez pas d'accord avec votre adversaire est tout naturel sinon il n'y aurait pas de procès. Mais qu'il ait tort est peut-être moins évident que vous ne le pensez. Il faut vous en remettre à votre avocat qui a le dossier en main.

Par Rambotte

Logiquement mon oncle n'a pas de titre de propriété

Il n'existe pas de document intitulé "titre de propriété".

La propriété résulte des actes publiés portant mutation de propriété. Par exemple, lors d'une vente, c'est l'acte de vente où vous êtes désigné acquéreur qui prouve votre propriété, tant qu'une nouvelle mutation n'a pas lieu.

Ici, l'acte notarié (erroné) doit être une attestation immobilière après décès, le notaire de la succession de votre oncle ayant répertorié cette parcelle dans l'attestation, puis un acte de partage entre les héritiers de votre oncle ("le notaire l'a mise chez un de ses fils").

Par Nihilscio

Vous avez déjà évoqué cette affaire dans une précédente discussion :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/terrain/comment-faire-jouer-l-usucapion-t53710.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/propriete/terrain/comment-faire-jouer-l-usucapion-t53710.html[/url]

Il y a une double chaîne d'actes de propriété et il faudrait remonter aux actes depuis 1950 pour savoir qui est le véritable propriétaire en titre.

Mais le temps ayant fait son œuvre, il faut considérer la situation de fait. Qui agit en tant que propriétaire et depuis quand ? Il me semble que c'est vous puisque le terrain en question est exploité par un agriculteur titulaire d'un bail rural selon lequel vous êtes le propriétaire-bailleur à la suite de votre père décédé et ce depuis plus de trente ans. En bref, vous et votre père avant vous avez possédé à titre de propriétaire depuis au moins trente ans et cela devrait faire échec aux revendications de vos cousins. Si votre demande en justice porte sur la prescription, elle est recevable sans publicité mais vous avez tout de même intérêt à y procéder. Cela sera plus rapide et moins coûteux que de vous battre sur ce point de procédure.

Par nick

Je demande simplement que cette parcelle me soit restituée. Cette parcelle fait partie du lot de mon père lors de la donation de 1950. Mon père a cultivé cette terre pendant des années et du jour au lendemain, en 2020, on vient me dire qu'elle n'est pas à moi.

Mon père m'a fait donation en 2000. En 1963 elle apparaît sur le cadastre de mon oncle et ensuite en 1983 à sa succession, elle est couchée chez son fils. Erreur du cadastre, erreur du notaire qui n'a pas dû faire les vérifications nécessaires. Ni même celui qui a procédé à ma donation. C'est une situation abracadabrante et j'en ai subi les conséquences.

Domage que je ne puisse pas vous faire parvenir une copie de la donation.

L'avocat adverse a pondus ses conclusions d'incident. De plus, il a fait des erreurs en faveur de ses clients. Est-ce que je peux réfuter ses conclusions ?

Par Rambotte

En 1963 elle apparaît sur le cadastre de mon oncle et ensuite en 1983 à sa succession, elle est couchée chez son fils. Votre oncle n'a pas de cadastre. Il n'existe pas de cadastre d'une personne. Et proscrivez le vocable ridicule de "couché". Une parcelle cadastrale ne peut pas être couchée sur quelqu'un. Dites "son fils est mentionné au cadastre comme propriétaire de la parcelle".

La désignation d'un propriétaire au cadastre n'est pas une preuve de propriété, car le cadastre peut comporter des erreurs de désignation. C'est ce qui est connu à la publicité foncière qui compte, au travers des actes publiés.

Par Nihilscio

Est-ce que je peux réfuter ses conclusions ?

C'est votre avocat qui sait quoi faire et comment.

Par nick

Bonjour,

J'ai donné mon accord à mon avocat pour publier l'assignation aux hypothèques.

Mais cela va-t-il changer grand chose ?

J'essaierai de vous tenir au courant de la suite et vous remercie pour tous vos conseils.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez réglé l'incident de procédure créé par votre adversaire permettant ainsi que le tribunal examine le fond de l'affaire.