



Comment faire jouer l'Usucapion

Par nick

Bonjour,

Je souhaiterais savoir en quoi consiste l'usucapion et quelles conditions doit on remplir pour en user? Quels justificatifs doit on apporter ?

Dans l'attente d'une réponse,
cldt

Par Isadore

Bonjour,

L'usucapion consiste à acquérir la propriété d'un bien en se comportant comme le propriétaire de ce bien.

La loi dit ceci :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017202]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017202[/url]

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

En matière immobilière il faut donc pouvoir s'être comporté comme le propriétaire du bien pendant trente ans (dix ans si l'on a un titre de propriété), de manière non contestée, non interrompue et publique.

C'est généralement très compliqué sauf dans le cas où un propriétaire croyait que le terrain était à lui et l'a occupé avec une construction. On peut par exemple prendre le cas d'une personne qui "annexe" un terrain de son voisin en se trompant sur l'emplacement de la limite en clôturant son jardin.

Aucune des conditions permettant de faire valoir l'usucapion ne se présume. C'est au requérant de prouver par tout moyen qu'elles ont été remplies pendant la durée exigée.

En matière immobilière, pour faire valoir la prescription trentenaire la bonne foi n'est pas exigée, il "suffit" de remplir les conditions imposées.

Par nick

Merci pour votre réponse.

Mon affaire est assez compliquée et pleine de rebondissements. Mon père, exploitant agricole, a reçu en 1951 par donation partage un lot de terres.

En 1963, à la rénovation du cadastre de la commune, une de ces terres est passée chez son frère. Or, le cadastre n'est pas une preuve de propriété. Seul, un acte notarié peut en attester.

En 1983, cette même parcelle est couchée sur l'acte de partage des enfants de mon oncle au profit d'un de ses héritiers.

En 2000, mon père m'en fait donation par acte notarié

En 2020, le petit fils de mon oncle m'apporte une attestation immobilière datée de 1983, en me disant que j'ai loué une terre lui appartenant.

Cette personne est maintenant décédée et ce sont ses héritiers mes interlocuteurs, avec qui je n'ai aucun contact.

Il y a donc une double chaîne de propriétaires sur cette parcelle qu'il faut maintenant débrouiller.

J'ai provoqué une conciliation dans le but de trouver un arrangement à laquelle la partie adverse ne s'est pas présentée car pour elle, elle en a hérité et donc cette parcelle lui appartient.

Cette terre est vouée à la vente. elle devait être achetée par le fermier qui, en l'état, ne veut plus acheter.

Merci de me conseiller comment me sortir de cet impasse.

cdlt

Par Isadore

Bonjour,

La première chose à faire est de consulter le SPF pour connaître la situation juridique de ce bien :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url]

Cela permettra de savoir pour quelques euros qui sont les propriétaires successifs enregistrés par l'Administration.

Par Nihilscio

Quand il y a litige sur la propriété, la prescription acquisitive peut permettre de faire déclarer judiciairement propriétaire celui qui exploite l'objet du litige à titre de propriétaire depuis au moins trente ans. Il semble que ce soit vous puisque vous dites qu'en 2020 la terre était donnée par vous en location.

Comme vous êtes le possesseur, c'est à votre cousin d'agir en justice pour entrer en possession de la terre dont il revendique la propriété. A cette occasion vous opposeriez la prescription en apportant les preuves que vous et votre père avant vous en êtes en possession depuis au moins trente ans à titre de propriétaire sans équivoque, de manière continue sans interruption, paisible et publique. De toute façon la représentation par avocat serait indispensable.

Par Isadore

Mais avant d'envisager une action en justice il faut vérifier si le propriétaire en titre enregistré auprès du SPF n'est pas justement Nick, ce qui permettrait peut-être de raisonner le cousin.

Si on se fie à ce qui est rapporté, un notaire a commis une erreur sur un acte de partage en 1983.

Il y a deux possibilités :

1. un transfert de propriété entre le père de Nick et son oncle entre 1963 et 1983
2. une erreur du notaire en 1983

On peut difficilement imaginer qu'un notaire se soit planté en 1983, ait fait enregistrer la mutation à la publicité foncière, puis qu'une seconde bourde du même ordre se soit produite en 2000.

Le plus probable est que l'acte de 1983 n'a pas été enregistré auprès de la publicité foncière et donc n'est pas opposable aux tiers. Nick aurait alors la possession et le titre, et donc nullement besoin de recourir à l'usucapion.

Par Nihilscio

Ce qui a causé un trouble en 1963 me semble plus vraisemblablement un remembrement qu'une rénovation du cadastre.

L'acte de partage de 1983 et la donation de 2000 ont très probablement été publiés de sorte qu'il y aurait deux chaînes de titres de propriété toutes deux opposables aux tiers.

Par Henriri

Hello !

Si les deux voies de propriété se révèlent opposables il resterait aux doubles propriétaires actuels de convenir à l'amiable de se partager le prix de vente de cette parcelle...

A+

Par Nihilscio

La question posée est : « Comment faire jouer l'usucapion ? »

Tant que le cousin ne revendique pas la propriété en justice, il n'y a rien à faire.
S'il demande en justice de prendre possession du bien dont il revendique la propriété, il faut lui opposer une possession trentenaire conformément aux articles 2261 et 2265 du code civil.

Pour prouver la possession, il faut apporter tout document attestant qu'on a agi comme propriétaire, notamment, contrat de bail, avis d'imposition à la taxe foncière et autres qu'on peut compléter par des témoignages.

Par ailleurs, opposable n'implique pas exempt de vice.

Par nick

Bonjour,
Voilà ce que m'a répondu le service de Publicité foncière en 2020 ;

effectivement, il existe une double chaîne de propriétaires
=> c'est à dire qu'au fichier immobilier il y a deux chaînes de propriétaires différents.

donc au fichier il y avait

1 - mon oncle. Suite à un partage la parcelle a été attribuée en totalité à son fils qui l'a laissée lui-même à son fils suite à son décès. Aujourd'hui celui-ci est décédé. La parcelle revient donc à ses enfants, arrière petits enfants de mon oncle.

2 - Mon père (il l'aurait acquis en 1951) m' a fait donation en 2000 de cette parcelle en totalité

Les doubles chaînes de propriété doivent être rectifiées par acte de notaire
car le service de publicité foncière ne peut pas dire qui est vraiment propriétaire

Vous remarquerez que le SPF ne mentionne aucune date de l'entrée en possession de mon oncle de cette parcelle contrairement à mon père. A croire que le service ne possède pas cet élément.

En 1963, il y a eu la rénovation du cadastre de la commune. Cette parcelle apparaît au cadastre de mon oncle. Or, le cadastre n'est pas une preuve de propriété. Serait ce une erreur du cadastre ? Je pense que oui car il n'y a pas eu d'acte. mais comment le prouver ?

En 1983, cette parcelle apparaît sur l'acte de partage de mon oncle au profit d'un de ses fils. Cela voudrait dire qu'il y a eu un acte passé avant 1983 entre mon père et son frère, ce qui est faux. ce qui équivaut à dire qu'il y a eu une erreur du notaire. Est ce possible ?

en 2000, je reçois de mon père cette parcelle par donation. Comment à ce moment là, la double chaîne de propriétaires n'est elle pas apparue ? Y a t-il eu une erreur de la part du notaire ?

Aujourd'hui, les cousins ne veulent rien entendre. Ils en ont hérité, c'est à eux. J'ai provoqué une conciliation à laquelle ils ne sont pas venus. Depuis 3 ans ils laissent pourrir la situation.

Est ce que le notaire actuel a les éléments pour débrouiller la situation car jusqu'à aujourd'hui, rien ne se passe.

Cette parcelle de terre se trouve au milieu de ma propriété et m'empêche de vendre. Il est donc impératif de déterminer le vrai propriétaire.

S'il y a eu des erreurs commises au niveau des notaires, comment le prouver ?

Donc comment faire valoir ma propriété ?

A vous lire et en vous remerciant

cdlt

Par Isadore

Si tous les actes ont été publiés au SPF, et si vos cousins ne sont pas d'accord pour régler cela à l'amiable la seule issue passera par une action judiciaire avec un avocat. Cela va être long mais je ne vois que cela.

Il est étonnant que le notaire en 2000 n'ait pas remarqué ce problème, il était censé vérifier la situation du bien.

Un avocat avec le dossier parviendra peut-être à raisonner vos cousins pour les convaincre que tout le monde gagnerait à négocier.

Si vous avez une protection juridique soumettez-lui le dossier.

Par nick

Et même que le notaire en 1983 à la succession de mon oncle n'a pas vu qu'il y avait mon père propriétaire depuis 1951.

En 2017, je voulais vendre mon ensemble de terre y compris la parcelle concernée. Nous avons même signé un compromis. Et là, non plus, rien n'est ressorti. La vente ne s'est pas faite car la SAFER s'est mise au milieu au motif que le jeune agriculteur n'avait pas assez de foncier. Si on avait vendu, comment cela se serait-il passé ?

Il y a vraiment des choses abracadabrantes et incompréhensibles. De toute façon les cousins ne veulent rien entendre. Ils ne se sont pas présentés à la conciliation donc j'ai dû prendre un avocat.

Cette parcelle se trouve au milieu de mes terres. C'est une bande de terrain de 670 m² située en zone agricole. La procédure me coûtera plus cher que la valeur de la terre mais je dois tenter quelque chose pour en sortir.

Apparemment, nous sommes 2 chaînes de propriétaires au fichier immobilier ? Qu'est-ce que le fichier immobilier ? Le notaire le consulte-t-il en cas de succession ou de vente ? Un particulier peut-il le consulter ? Quelle différence avec la matrice cadastrale ?

A vous lire et en vous remerciant,

cldt

Par nick

Bonjour,

Effectivement, tous les actes ont été publiés sans que la Publicité Foncière ne remarque l'incohérence en 1983, ni en 2000.

Je précise qu'il n'y a jamais eu de transfert entre mon père et mon oncle. Je pense que c'est une erreur du notaire de l'époque en 1983.

Et seul un avocat pourra régler le problème.

S'il y a eu une erreur, pourquoi son successeur ne peut-il pas rectifier puisque il dispose des archives de son prédécesseur ? Pourquoi me laisser aller au tribunal ?

Mais c'est quand même grave que les notaires ne reconnaissent pas leur erreur ou le manque de vérification.

Car dans l'histoire, c'est moi qui subis les conséquences de leur incapacité.

Je vous remercie tous pour vos conseils.

Je ne manquerai pas de vous tenir au courant de l'issue de cette affaire, bonne ou mauvaise pour moi,

cldt

Par Rambotte

Bonjour.

En 1963, à la rénovation du cadastre de la commune, une de ces terres est passée chez son frère. Ce n'est pas qu'une rénovation, mais aussi un remembrement, puisqu'il y a eu des échanges de parcelles, ou des attributions de nouvelles parcelles (tout en garantissant que chacun retrouve des surfaces ou des valeurs équivalentes).

Il me semble que c'est le résultat du remembrement de 1963 qui n'a pas été publié.

Par nick

Bonsoir,

A ma connaissance il n'y a pas eu de remembrement, ni de transfert entre mon père et son frère.
Pour moi, il y a eu erreur du cadastre et ensuite erreur du notaire qui n'a pas fait les vérifications nécessaires en 1983.

cdlt

Par Rambotte

Vous dites vous-même qu'une parcelle appartenant à votre père s'est retrouvée, suite à l'opération, appartenant à votre père.

une de ces terres est passée chez son frère.
Il y a eu donc mutation de propriété de cette parcelle.
Quand vous dites "une de ces terres", on comprend que vous parlez du terrain matériel.

Si cette mutation de propriété n'a pas été enregistrée à la publicité foncière, il y a problème.

Par Nihilscio

Le problème à résoudre est celui de la vente du terrain.

L'agriculteur à qui vous l'avez loué voudrait l'acheter mais refuse tant que vos cousins prétendent en être propriétaires.

En fait, techniquement, rien ne vous empêche de le vendre. Vos cousins pourraient demander en justice d'entrer en possession du terrain mais ils seraient déboutés au motif de la prescription acquise par une possession continue depuis 1951. Il faudrait tenter de le rassurer et, pour cela, faire intervenir un avocat.

Pour moi, il y a eu erreur du cadastre et ensuite erreur du notaire qui n'a pas fait les vérifications nécessaires en 1983.
C'est possible mais pour comprendre il faudrait étudier tous les actes depuis 1951.

Le plus efficace à mon avis serait tout simplement d'ignorer ceux allégués par vos cousins pour vous en tenir à ceux qui mentionnent votre père et vous par la suite et faire jouer la prescription acquisitive afin de faire barrage aux revendications des cousins. Si ceux-ci étaient cohérents soit ils admettraient que le terrain vous appartient soit ils demanderaient en justice de vous évincer ce qu'ils n'ont pas fait jusqu'à présent.

La négociation me semble une mauvaise idée. Soit vous avez raison et il n'y a rien à négocier, soit vous avez tort et il faut abandonner le terrain à vos cousins.

Par nick

Pour répondre à Rambotte ;

Bonsoir,

oui, la parcelle concernée s'est retrouvée en 1963, à la rénovation du cadastre de la commune, chez mon oncle. Elle apparaît sur son cadastre.

Pour moi, c'est une erreur d'inscription du cadastre qui a mis cette parcelle sur le nom de mon oncle au lieu de celui de mon père. Je ne pense pas que ce soit une mutation notariée. Mon père m'en aurait parlé et surtout ne me l'aurait pas donnée en 2000.

Comment savoir s'il y a eu mutation ?

Par Nihilscio

Le cadastre est alimenté par le service de la publicité foncière, anciennement bureau des hypothèques. Les informations sur les droits de propriété ne circulent que dans un sens.

Une rénovation du cadastre a pu se traduire par un changement de numérotation des parcelles. Une erreur a pu être faite à ce moment mais elle est alors facile à corriger par référence aux actes conservés par le service de la publicité foncière, ces actes seuls faisant foi.

Un remembrement qui se traduit par une simplification du découpage d'un territoire en parcelles et un nouveau partage de ce territoire entre les propriétaires des anciennes parcelles peut créer des situations litigieuses mais chaque nouvelle parcelle fait l'objet d'un acte publié par le service de la publicité foncière. Donc, dans tous les cas, ce sont les actes publiés par le service de la publicité foncière auxquels il faut se référer et ce sont les seuls qui fassent foi. Une erreur sur la matrice cadastrale ne peut créer de nouveaux droits de propriété. Lorsqu'un notaire dresse un acte, il vérifie la continuité de l'évolution des droits de propriété tels qu'ils figurent au fichier immobilier, non sur la matrice cadastrale.

Qu'est ce que le fichier immobilier ? le notaire le consulte-t-il en cas de succession ou de vente ? Un particulier peut-il le consulter ? Quelle différence avec la matrice cadastrale ?

Le fichier immobilier est un tableau entretenu par le service de la publicité foncière qui donne un extrait des documents publiés. Il peut être interrogé soit sur la référence cadastrale de l'immeuble soit sur le nom du propriétaire par toute personne en faisant la demande au moyen d'un formulaire qu'on peut se procurer en ligne à l'adresse [url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759 [/url]

La matrice cadastrale est un fichier entretenu par le service du cadastre qui indique pour chaque immeuble qui en est propriétaire. Comme le fichier immobilier, la matrice cadastrale peut être interrogée soit sur la référence cadastrale de l'immeuble soit sur le nom du propriétaire. Son objet est essentiellement fiscal. L'intérêt qu'il y a à la consulter est qu'elle indique le domicile du propriétaire connue du service des impôts.

Par nick

Bonsoir,

Lorsque j'ai demandé à la publicité foncière pourquoi elle n'avait pas détecté l'incohérence et rejeté l'acte de 1983 puisqu'au fichier immobilier il y avait déjà mon père propriétaire depuis 1951 par la donation du 8 décembre 1950, elle m'a répondu ceci :

"Quand on a fiché l'acte, nous n'avions pas les actes de 1951 en visu puisque le fichier commence en 1956".

Donc de 1951 à 1956, on ne peut rien savoir.

S'il n'y avait pas de formalités sur la parcelle au fichier en 1984, le service n'avait aucun moyen de le vérifier".

Qu'appelle t-on une formalité ?

"La recherche avant 1956 n'était pas possible . c'était un autre système de recherche par la personne uniquement".

Comment dois je faire pour avoir ces renseignements avant 1956?

"De plus, les actes portaient souvent sur des parcelles avant rénovation du cadastre avec aucun lien avec le fichier cadastral rénové actuel"

- c'est ce qui s'est passé pour mon père . Il a hérité d'une grande parcelle qui était elle même issue d'une très grande parcelle qui en 1963 a été divisée en 2 et porte donc 2 numéros dont la parcelle concernée.

En résumé, il me faut savoir ce qui s'est passé de 1950, date de la donation-partage, par laquelle mon père a eu cette parcelle à 1956 et de 1956 à 1963, date de l'apparition de cette parcelle chez mon oncle.

Y a t-il eu transfert à un moment donné ? sinon, s'il s'agit d'une erreur du cadastre, et qu'aucun acte n'a été validé, cela n'a aucune valeur et le notaire qui a couché cette parcelle sur l'acte de succession a commis une bourde.

A vous lire,

cdlt