



État trentenaire

Par Lmt22

Bonjour à tous,

Je me tourne vers vous car je suis confronté à une situation délicate et j'aurais besoin de vos conseils et avis éclairés. Je suis propriétaire d'une maison avec du terrain, acquise par héritage. Autour de cette maison, le terrain est clôturé et bordé de haies depuis plus de 40 ans, bien avant que je n'hérite de ce bien.

Récemment, j'ai été informé que la mairie envisageait de vendre le terrain situé à côté de ma propriété à un promoteur immobilier pour y construire. Cependant, le promoteur a découvert qu'une toute petite partie de mon terrain clôturé ne m'appartient pas, mais appartenait à la mairie.

Maintenant, le promoteur me réclame de lui racheter cette partie de terrain. Je suis désespéré car je n'étais pas au courant de cette situation et la clôture existe depuis bien avant mon acquisition de la propriété. Ai-je réellement l'obligation de racheter ce morceau de terrain à la mairie ? Le fait que la clôture soit en place depuis plus de 40 ans peut-il jouer en ma faveur .

Merci d'avance pour votre assistance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait consulter un avocat avant d'envisager une procédure pour usucapion.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le fait que la clôture soit en place depuis plus de 40 ans joue en votre faveur parce qu'elle vous fournit un argument sérieux vous permettant de revendiquer une propriété acquise par prescription comme prévu à l'article 2261 du code civil : Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

La difficulté sera de prouver que cet état de fait dure depuis plus de trente ans. Ce pourrait être fait au moyen de photos aériennes que vous pourriez rechercher sur le site de l'IGN : <https://remonterletemps.ign.fr/#!>

La bonne chose est qu'en vous demandant d'acheter le terrain, le promoteur manifeste en fait il ne l'intéresse pas pour la réalisation de son projet de construction.