



Prescription acquisitive parcelle terrain

Par Klapotis

Bonjour,

Nous avons acheté en 2019 une maison comprenant plusieurs parcelles de terrains, donc une parcelle (clôturée et entretenue, utilisée comme verger) adjacente à un champ.

Lors de l'acquisition de la maison, aucun plan de bornage ou d'arpentage n'a été fourni ou joint à l'acte de vente, juste un tracé descriptif du terrain correspondant ce qui nous avait été présenté lors de la visite.

Le champ situé à côté du terrain était exploité (cultures rotatives) jusqu'à proximité de notre clôture, sans qu'il n'y ait jamais eu de difficulté.

En 2021 le champ adjacent a été vendu à la communauté de commune. L'acte ne comporte pas d'indication particulière concernant les limites de propriété.

Suite à l'acquisition, dans le cadre d'un projet d'urbanisme, la communauté de commune a demandé le bornage du terrain (visite du géomètre en février 2023).

Nous venons de recevoir le PV de bornage, qu'il nous est demandé signé. Or il s'avère que le géomètre a déterminé (en se basant sur la position réelle puis estimée d'un talus, et un plan d'arpentage de 2003 dont nous n'avions pas connaissance) qu'une portion non négligeable de notre terrain (500m²) appartiendrait en fait à la parcelle où se situait le champs.

La maison et les parcelles associées sont occupées de manière continue depuis les années 80. La clôture existante est à cette place depuis plus de 30 ans, et le terrain a toujours été entretenu (tondu, débroussaillé etc).

Ma question est : peut-on demander à bénéficier de la prescription acquisitive dans cette situation ?

Si oui :

- que faut-il faire vis à vis du PV de bornage (ie, en le signant, est ce que je cours le risque "d'accepter / de reconnaître" que le terrain n'est pas à nous ?).
- vers qui se tourner pour faire appliquer cette prescription ?

La communauté de commune m'a dit de signer le PV (pour ne pas avoir de frais), et qu'ensuite il serait possible qu'ils nous vendent la portion incriminée de terrain "pour une somme symbolique", mais je n'ai aucune garantie. Je crains en signant le PV de me retrouver bloquée, et si finalement ils refusent de nous vendre le terrain (ou à un prix que nous ne pouvons pas payer), de perdre cette partie de terrain et les arbres fruitiers qui y sont.

En vous remerciant.

Par Isadore

Bonjour,

La prescription acquisitive doit être demandée en justice, elle ne se présume pas ni n'est accordée d'office.

Pour moi il ne faut pas signer le PV de bornage pour le moment car en effet vous risqueriez de remettre en question le caractère non-équivoque et continu de la possession. Il appartient à celui qui réclame l'usucapion de prouver qu'il remplit toutes les conditions. Il ne faut cependant pas refuser non plus pour le moment, temporez au maximum.

Pour moi il faut aller voir sans traîner un avocat spécialisé dans l'immobilier et lui demander son avis sur votre dossier, en amenant toutes les preuves que vous détenez du fait que vous et les précédents propriétaires se sont comportés en propriétaires du morceau de terrain pendant trente ans, de manière paisible, publique et non équivoque :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017202/2008-06-19]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017202/2008-06-19[url]

L'avocat vous dira si ça vaut la peine de tenter une procédure.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous auriez pu demander un bornage en 2019. Ce qui vous aurait ouvert un recours contre le vendeur.

Par Burs

Bonjour,
il faut déjà savoir à quel titre le terrain est acheté.(à titre privé ou publique) ? Car on ne peut pas devenir propriétaire du domaine public par usucapion.

Par Isadore

Bonjour,
Il y a un bornage en cours donc a priori le terrain fait partie du domaine privé de la mairie. Si ce terrain fait partie du domaine public c'est que la mairie et le géomètre ont été totalement à l'ouest sur ce dossier.

Par Burs

A voir, car ce n'est pas la Commune mais une communauté de Commune qui achète.

Par Nihilscio

Bonjour,
La maison et les parcelles associées sont occupées de manière continue depuis les années 80. La clôture existante est à cette place depuis plus de 30 ans, et le terrain a toujours été entretenu (tondu, débroussaillé etc).
A première vue, les conditions de la prescription acquisitive énoncées à l'article 2261 du code civil sont réunies : une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire depuis au moins trente ans.

Les deux hypothèses suivantes sont à étudier.

1. Vous avez acquis la surface litigieuse par prescription.

Il vous appartient alors d'opposer cette prescription à la communauté de communes nouvellement propriétaire. Si elle entreprend de prendre possession de la surface litigieuse contre votre gré, il vous faudra introduire un référé possessoire. La représentation par avocat est obligatoire. Ensuite il appartiendrait à la communauté de communes d'introduire une instance sur le fond pour revendiquer sa propriété et vous auriez en défense à prouver l'acquisition de la propriété par prescription. Le plus difficile serait d'apporter la preuve de l'ancienneté de la possession.

Le procès verbal de bornage porte sur la position de la limite entre les deux propriétés telles qu'elles sont définies par les actes. Signer le procès verbal vaut acceptation du tracé proposé par le géomètre. Il ne vaut pas renonciation à revendiquer une acquisition d'une partie de terrain par prescription.

Si la prescription était acquise à la date d'achat du terrain par la communauté de communes, la question de l'appartenance au domaine public de la surface litigieuse ne se pose pas.

La solution proposée par la communauté de commune n'est pas acceptable parce qu'elle revient à vous faire acheter se dont vous êtes déjà propriétaire.

Bien entendu, il ne faut pas exclure d'emblée une solution amiable par laquelle la communauté de communes admettrait la situation de fait actuelle qui pourrait être régularisée à vos frais soit par une modification du tracé de la limite soit par une division parcellaire. Les conseils d'un avocat pourraient vous être précieux. En attendant, mieux vaudrait sursoir à la signature du procès verbal de bornage.

2, La prescription n'est pas acquise.

En ce cas, la proposition de la communauté de communes est intéressante parce qu'elle est la seule solution envisageable pour conserver la possession de la partie de terrain litigieuse. En ce cas il faudra prévoir une modification de la limite parcellaire ou une division parcellaire par les soins d'un géomètre dont les frais seraient à votre charge.

Puisque c'est la communauté de communes qui vous propose l'achat, c'est que le terrain que vous lui achèteriez n'est pas inclus dans le domaine public.

Par Klapotis

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses, je pense que je vais donc consulter un avocat pour faire le point sur mon dossier, les options, et si possible une estimation des coûts afférents (j'imagine qu'en cas de procédure pour la prescription acquisitive, les frais seront à ma charge, est ce qu'au final cela ne sera pas plus cher que de racheter le terrain si la communauté de commune est de bonne foi sur le fait de vouloir nous le céder pour une somme symbolique).

En ce cas, la proposition de la communauté de communes est intéressante parce qu'elle est la seule solution envisageable pour conserver la possession de la partie de terrain litigieuse. En ce cas il faudra prévoir une modification de la limite parcellaire ou une division parcellaire par les soins d'un géomètre dont les frais seraient à votre charge.

Dans le PV de bornage transmis par le géomètre, il a déjà fait la division (le terrain détenu par la communauté de commune a été divisé en plusieurs parcelles, dont une qui correspond exactement à la zone litigieuse, avec la mise en place de bornes physiques au niveau de ma clôture, et les bornes correspondant à l'emprise sur mon terrain en revanche sont indiquées "non matérialisées" sur le plan joint au PV).

Au regard de vos réponses, je retiens que j'ai plutôt intérêt à signer le PV, puisqu'il actera la division parcellaire, ce qui permettra de désigner précisément la parcelle incriminée, que ça soit dans le cadre d'une procédure judiciaire, ou par la vente. Si c'est fait ultérieurement, cela sera à ma charge.

Par Isadore

Bonjour,

les frais seront à ma charge, est ce qu'au final cela ne sera pas plus cher que de racheter le terrain si la communauté de commune est de bonne foi sur le fait de vouloir nous le céder pour une somme symbolique

Oui, mais si la prescription est acquise ce sera plus sûr. La communauté de communes n'est pas engagée à vous vendre quoi que ce soit, et "vendre pour une somme symbolique" un morceau de son terrain n'est pas forcément évident pour une collectivité. Les élus ne peuvent pas brader les biens publics, pour pouvoir faire une vente à bas prix il faudra qu'il y ait un intérêt pour la collectivité elle-même ou alors un intérêt public. Et là il semble que le seul intérêt de cette vente serait pour vous.

Par Burs

Au niveau des frais, il est évident que vous serez gagnant et largement en acceptant leur proposition.