



Prescription acquisitive limites de propriété

Par Visiteur

J'ai acheté en 2008 1 maison sur 1800m². J'ai fait abattre 1 haie existante; mon voisin a contesté - après abattage - les limites de nos 2 propriétés. Nous avons fait venir 1 géomètre-expert qui a retrouvé puis rectifié les bornes initiales d'un bornage fait en 1972 lors de la donation du terrain à notre vendeur. Notre voisin occupe 180 m² de notre terrain en 1 autre endroit que la haie (la borne délimitante avait disparu...), le long d'une clôture qui existait lorsqu'il a acheté en 1994. Ces 180m² ne sont pas compris dans son acte de vente. Il refuse de signer le bornage et dit qu'il va faire jouer la prescription acquisitive car son vendeur occupait cette parcelle depuis 1975 et avait posé cette clôture. Nous avons proposé plusieurs compromis mais il ne veut rien savoir. Comment faire pour 1 bornage judiciaire? A-t-il possibilité d'annexer ces 180m² sachant que notre vendeur puis nous avons tjrs payé les impôts pour 1800m²? Merci

Par Visiteur

Bonjour,

.Comment faire pour 1 bornage judiciaire?

Vous devez absolument prendre un avocat et tenter une action en bornage devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Une fois le juge saisi, il ordonnera la réalisation d'un bornage judiciaire et pourra ensuite statuer sur l'attribution de la propriété du terrain en cause.

A-t-il possibilité d'annexer ces 180m² sachant que notre vendeur puis nous avons tjrs payé les impôts pour 1800m²?
Merci

La question est compliquée car nécessitant un travail attentif de votre dossier. En effet, la prescription acquisitive en matière immobilière dite "usucapion" est prescrite en l'espèce au bout d'un délai de 10 ans dans la mesure où l'ancien propriétaire vivait dans le même ressort de la Cour d'appel que le voisin qui se prétend propriétaire.

La prescription est applicable dès lors que votre voisin, au cours de ces dix dernières années, s'est bien comporté comme le propriétaire de la parcelle en question. C'est pour cette raison que la question est compliquée: il faut regarder si au cours des dix dernières années, il n'y a pas, à un moment donné un acte laissant à penser que le voisin s'est approprié cette parcelle de mauvaise foi, ou s'il n'a pas interrompu, fût-ce quelques jours, l'acte de possession.

Prenez un avocat, c'est le meilleur conseil que je peux vous donner.

Très cordialement.

Par Visiteur

Je pensais que la prescription acquisitive ne pouvait " marcher" que si la parcelle n'était pas définie comme ayant un propriétaire précis. Or c'est bien notre vendeur qui en était propriétaire puisque sa propriété avait été bornée en 1972 quand il l'a reçue en donation ; le vendeur de la propriété de notre voisin a également bénéficié en donation de son terrain borné en 1975. Notre voisin a agi en propriétaire -sauf paiement des impôts- car il a planté des arbres et entretenu le terrain, mais ces 180 m² ne lui ont pas été vendus : il a acheté 2100m², et non 2280m²!

Par Visiteur

Bonsoir,

Or c'est bien notre vendeur qui en était propriétaire puisque sa propriété avait été bornée en 1972 quand il l'a reçue en donation ; le vendeur de la propriété de notre voisin a également bénéficié en donation de son terrain borné en 1975. Notre voisin a agi en propriétaire -sauf paiement des impôts- car il a planté des arbres et entretenu le terrain, mais ces 180 m2 ne lui ont pas été vendus :

C'est le propre de la prescription que d'enlever au vrai propriétaire (selon les titres de propriété) sa parcelle pour en donner la propriété à son possesseur, c'est à dire celui qui se présente et agit comme le propriétaire.

Donc, l'argument tiré du titre ou de l'achat ne joue pas.

Mais je maintiens ma réserve, il faudrait confier le dossier à un avocat afin qu'il étudie profondément le dossier.

Très cordialement.