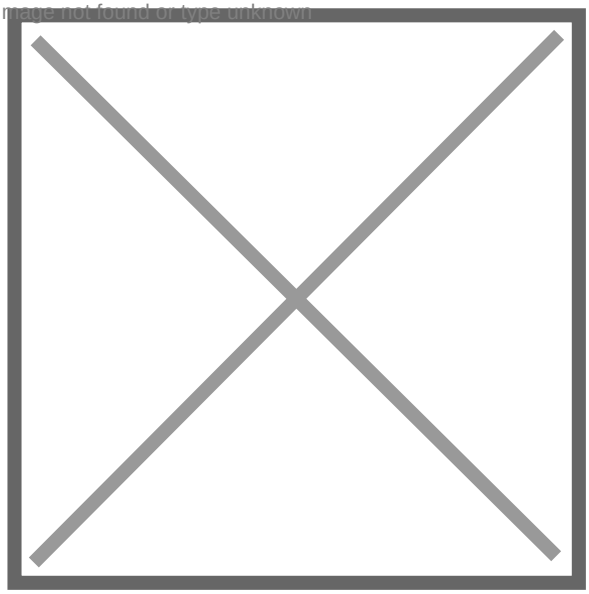
Image not found or type unknown



Possession trentenaire qu est ce?

Par **claude20**, le **05/04/2018** à **13:34**

Bonjour,

Un voisin, depuis plus de 40 ans, occupe un espace qui sert à garer ses véhicules. De plus, la clôture date de la même époque.

Peut-on lui demander de restituer ce morceau de terre ou la possession trentenaire marche ?

Si c est le cas, comment doit-il la prouver ?

Merci d'avance.

Par **goofyto8**, le **05/04/2018** à **15:50**

bonjour,

S'il a utilisé de manière continue et pendant plus de 30 ans, cette parcelle de terrain pour son usage personnel (parking de ses véhicules)vous ne pouvez plus lui demander de la restituer au propriétaire mentionné sur le cadastre .De surcroit, en Corse, c'est encore plus difficile car les documents cadastraux sont très mal tenus.
Il peut utiliser n'importe quels moyens pour prouver qu'il occupe ce terrain depuis plus de trente ans (témoignages de voisins , photos etc..)

Par **claude20**, le **05/04/2018** à **16:41**

Merci goofyto8
c est vrai qu ci c est assez complique
la petite parcelle utilisée est collée a une servitude qui apparaît sur le cadastre.
a mon avis tous les voisins qui sont la depuis des générations vont confirmer cela
donc même en saisissant les tribunaux rien a faire?

Par **nihilscio**, le **05/04/2018** à **17:08**

Bonjour,

Occuper ne suffit pas, sinon un locataire deviendrait propriétaire au bout de trente ans. Il faut satisfaire aux conditions posées 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.*

Dans le cas présent, il faut déterminer si l'occupant du terrain s'en considère de façon non équivoque comme le véritable propriétaire. Le paiement de la taxe foncière peut être, sans que ce soit forcément le seul, un élément déterminant. Si elle est payée par un autre, on peut considérer que la possession est équivoque parce qu'alors le possesseur n'accomplit pas un acte normalement accompli par le propriétaire.

Il est possible au propriétaire détenant un titre de demander au possesseur de restituer le bien même au bout de quarante ans parce que le droit de propriété est imprescriptible et ne s'éteint par le non-usage. Ce dernier peut alors opposer la possession trentenaire mais la preuve que les conditions de la prescription acquisitive sont réunies lui incombent.

Les titres de propriété sont conservés au fichier immobilier entretenu par le service de la publicité foncière. L'inscription d'un nom au cadastre ne vaut pas titre de propriété.

Il y a lieu de rechercher les conditions initiales de la possession. Si une preuve peut être apportée que le propriétaire en titre n'a donné qu'une simple faculté d'utilisation, l'utilisateur ne possède pas à titre de propriétaire ou, tout au moins, ce n'est qu'à partir d'une date ultérieure, date dont la charge de la preuve lui incombe. En ce cas, s'il fait dresser un acte de notoriété par un notaire, le délai de la prescription ne commence qu'à la date de cet acte.

Par **goofyto8**, le **05/04/2018** à **17:17**

bonsoir,

[citation]Occuper ne suffit pas, sinon un locataire deviendrait propriétaire au bout de trente ans. [/citation]
Ici on n'est pas du tout dans le cas d'un locataire, donc réponse hors sujet.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

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

Dans le cas présent, il faut déterminer si l'occupant du terrain s'en considère de façon non équivoque comme le véritable propriétaire. [/citation]

Oui on est totalement dans ce cas, à moins que cette personne fasse un écrit à claude20 disant qu'il l'occupe gratuitement depuis plus de trente ans, bien qu'il sache qu'il n'en était pas propriétaire.

[citation] L'inscription d'un nom au cadastre ne vaut pas titre de propriété.
[/citation]

C'est, vraisemblablement, le cas de claude20.Le cadastre n'est pas une preuve juridique de propriété en sa faveur.

Par **nihilscio**, le **05/04/2018** à **17:34**

[citation]ci on n'est pas du tout dans le cas d'un locataire, donc réponse hors sujet.[/citation]C'est une preuve par l'absurde que le critère de l'occupation n'est pas suffisant et c'est parfaitement dans le sujet.

[citation]Oui on est totalement dans ce cas, à moins que cette personne fasse un écrit à claude20 disant qu'il l'occupe gratuitement depuis plus de trente ans, bien qu'il sache qu'il n'en était pas propriétaire.[/citation]Si vous pouvez l'affirmer, c'est que vous avez des dons de voyance.

[citation]C'est, vraisemblablement, le cas de claude20.Le cadastre n'est pas une preuve juridique de propriété en sa faveur.[/citation]C'est un élément de preuve dont on peut se servir mais ce n'est pas un titre de propriété. Claude20 a vraisemblablement la possibilité de produire un acte de vente, de partage, de dévolution ou autre qui constituera son titre de propriété.

Par **goofyto8**, le **05/04/2018** à **19:05**

[citation]Occuper ne suffit pas.

Dans le cas présent, il faut déterminer si l'occupant du terrain s'en considère de façon non équivoque comme le véritable propriétaire[/citation]

Avec cette approche trop théorique, vous n'apportez aucune réponse à la question de claude20.

Car, d'abord, il faudrait que vous expliquiez la différence que vous faites , entre "occuper" "utiliser" et "se considérer comme propriétaire".
J'avoue que je ne vois pas vraiment la différence, dans le cas exposé par claude20, où son

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

voisin occupe et utilise un terrain qui est même fermé d'une clôture privative.
Quand à rechercher un indice de propriété sur la base du paiement de l'impôt foncier, je doute que le service des impots fonciers puisse lui apporter la moindre information.

Par **claude20**, le **06/04/2018** à **10:17**

merci
j avoue être un peu perdu avec toutes ces réponses.
je me suis mal exprimé
en fait la clôture est 3 mètres en retrait de cette place occupée par les voitures et longe la servitude cadastrée
4 voitures sont garées en permanence car c est devant son domicile.
nous nous sommes aperçus récemment de cela et d après d autres voisins qui sont la depuis des décennies cela a toujours été comme ça?
donc je voulais savoir si je pouvais reprendre cette bande de terrain ou bien vais je me retrouver coincé?
cdt

Par **nihilscio**, le **06/04/2018** à **11:13**

De quelle servitude parlez-vous ?

J'avais compris que le voisin avait annexé une parcelle entière. Mais il ne s'agirait que d'un empiètement. Est-ce que vous confirmez ?

S'il empiète depuis plus de trente ans et qu'on l'a laissé faire, vous risquez d'avoir du mal à récupérer la bande de terrain. Toutefois, c'est à lui de prouver qu'il bénéficie de la prescription acquisitive et il n'est pas très facile de dater un tel état de fait.
Si vous tenez à cette bande de terrain, vous avez peut-être des chances de vous la réapproprier.

Par **claude20**, le **06/04/2018** à **11:25**

merci
non effectivement ce n est pas une parcelle mais une bande de terre longeant la servitude devant chez lui
et bien sur d après les dire ça a toujours été comme cela (plus de 30 ans c est sur) il nous a montré des photos datant de 1965.....en sa possession
il est vrai que si je reprends cette partie il ne pourra plus se garer car il ne restera que la servitude (petit chemin de terre) pour 3 voisins

Par **nihilscio**, le **06/04/2018** à **11:34**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je comprends. Il est en bordure d'un chemin qu'il ne peut obstruer et, pour garer ses véhicules, il utilise le terrain du voisin.
Avec des photos attestant qu'il en est ainsi depuis au moins 1965, vous avez peu de chance d'avoir gain de cause.

Par **Lag0**, le **06/04/2018** à **13:25**

Bonjour,
Si j'ai bien compris, cette personne utilise cette bande de terrain comme parking. Il n'y a donc pas en permanence des véhicules présents. La possession n'est donc pas continue. Il ne peut pas y avoir dans ce cas prescription acquisitive ...

Par **claude20**, le **06/04/2018** à **14:41**

merci
il y a toujours une voiture garée
c est assez complexe

Par **goofyto8**, le **06/04/2018** à **15:01**

bonjour,

Si ce morceau de terrain n'est pas clôturé, il n'existe donc **aucun indice apparent** pour savoir qui en est le propriétaire.
Le stationement de véhicules ne suffit pas, à faire du voisin, qui posséde les véhicules, un présumé propriétaire.

Maintenant il faudrait savoir si :

1. il interdit le stationnement à tout autre voisin dont vous
2. votre intention n'est pas d'y garer vos véhicules mais de clôturer ce terrain, pour que vous, seul, en ayez l'accès et la jouissance.

Cette bande de terrain a-t-elle un numéro spécifique sur le cadastre ou fait elle simplement partie de la parcelle de terrain (donc avec les mêmes references cadastrales) qui ce que vous avez acheté chez le notaire ?

Par **claude20**, le **07/04/2018** à **07:19**

bonjour
en fait la cloture est 3 metres en retrait
je ne pense pas qu il interdit de garer mais il n y a que les voisins car ca donne sur une

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

servitude
oui c est pour reprendre la parcelle entiere
et cette parcelle fait parti du terrain pas de numero specifique

Par **nihilscio**, le **07/04/2018** à **11:02**

Faîtes l'effort d'être clair et précis. Je n'y comprends rien.

Quelle clôture est en retrait de quoi ?

Si vous voulez reprendre le terrain en question, faites-le, vous verrez bien si le voisin en question s'y oppose. Tout ce que j'ai compris c'est qu'il gare depuis longtemps ses véhicules sur un espace qui vous appartient. Cela ne suffit pas pour opérer un transfert de propriété.

Une parcelle est une surface numérotée au cadastre.
Le terme de terrain est plus vague. Généralement il s'applique à une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire dont il est fait même usage.

Par **goofyto8**, le **07/04/2018** à **20:58**

bonsoir,

[citation]Quelle clôture est en retrait de quoi ? [/citation]

Je suppose que c'est la clôture du terrain de claude20 qui est en retrait de 3 mètres et claude20 voudrait mettre cette clôture exactement à la limite cadastrale indiquée dans l'acte notarié. Donc avancer cette clôture de 3 mètres mais ce qui l'en empêche c'est que les voitures du voisin sont là.

A mon avis, ce n'est pas à claude20 d'entamer une procédure pour récupérer cette portion de terrain mais au voisin d'aller en justice, pour, éventuellement, faire valoir une possession trentennaire, entrainant obligatoirement une opération complexe: la modification du cadastre et des titres de propriété.

Par **nihilscio**, le **07/04/2018** à **22:57**

Le voisin n'a pour l'instant pas de raison d'agir, sauf éventuellement pour consolider sa possession en faisant dresser un acte de notoriété. C'est Claude qui veut reprendre son terrain, c'est donc Claude qui doit prendre une initiative sinon les choses resteront dans l'état indéfiniment.

Pour commencer il lui faut demander au voisin de retirer ses véhicules. Il est à prévoir que ce voisin résistera, vu qu'il ne dispose pas du terrain nécessaire au stationnement de ses véhicules. Soit il conteste la limite et alors il faut procéder à un bornage, soit il prétend être

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

devenu propriétaire par l'effet de la prescription acquisitive et alors il faut l'assigner devant le TGI pour l'obliger à libérer le terrain et le juge appréciera s'il y a ou non prescription.

Il y a aussi la possibilité de proposer au voisin d'acheter le morceau de terrain objet du litige.

Par **claude20**, le **09/04/2018** à **08:40**

merci pour toutes vos réponses.
entre ce voisin et moi nous sommes séparés par une servitude et ma clôture devrait être en limite de celle ci
mais elle se trouve actuellement 3 mètres en retrait et cela depuis des décennies et le voisin l utile pour garer ses véhicules

Par **amajuris**, le **09/04/2018** à **10:48**

bonjour,
je ne comprends pas la phrase " nous sommes séparés par une servitude " car une servitude n'est pas un terrain, c'est une charge qui grève un terrain (fonds servant) au profit d'un autre terrain (fonds dominant).
une servitude est un rapport juridique entre 2 fonds, ce n'est pas quelque chose de matériel.
salutations

Par **claude20**, le **09/04/2018** à **11:28**

sur le cadastre est stipule ce chemin de terre qui est une servitude pour l accès aux autres propriétaires
je ne vois pas comment appelez ça autrement..

Par **amajuris**, le **09/04/2018** à **11:52**

sur le plan du cadastre, il est mentionné que le chemin qui y est dessiné est une servitude pour l'accès aux autres propriétaires.
j'en suis surpris surtout qu'il est souvent indiqué le cadastre est un document fiscal pour l'établissement des impôts fonciers et son échelle ne permet pas de fixer les limites des parcelles.
en la matière, ce qui est important, ce sont les renseignements figurant pour cette parcelle dans le fichier immobilier du service de la publicité foncière.

Par **claude20**, le **09/04/2018** à **14:15**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

d accord merci bcp

Par **claude20**, le **09/04/2018** à **15:07**

amatjuris
pour consulter le fichier immobilier du service de la publicité foncière faut il s adresser aux impôts?

Par **claude20**, le **10/04/2018** à **10:19**

amatjuris
quelle serait la différence entre fond servant et fond dominant dans mon cas précis
merci

Par **amajuris**, le **10/04/2018** à **11:11**

le fonds dominant est le terrain bénéficiaire de la servitude, ainsi pour une servitude de droit de passage, le fonds dominant est le terrain qui profite du droit de passage à travers des terrains qui ne lui appartiennent pas.
le fonds servant est le terrain qui doit la servitude, ainsi pour un droit de passage, c'est sur le fonds servant que passent les titulaires du droit de passage, mais le propriétaire du fonds servant reste propriétaire de l'assiette du passage.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés