

Action en prescription acquisitive

Par **Herios**, le **25/08/2011** à **16:42**

Bonjour,

Je souhaiterais vous soumettre aujourd'hui un problème d'ordre personnel, en espérant que vous pourrez m'éclairer.

Depuis quelques années, ma famille tente de régler un problème qui était à l'origine d'ordre successoral. En effet, mon arrière grand-mère, possède une maison sur un terrain. Lors du partage des biens devant le notaire, celui-ci a découvert qu'il n'existait en fait aucun acte de propriété pour le sus-dit terrain. En effet, mon arrière-grand-père d'après les dires avait acquis ce terrain par un don, mais celui-ci ne s'est pas fait par acte notarié.

Ayant étudié le droit des biens cette année, je me suis demandé si la prescription acquisitive fonctionnait dans ce cas. Les conditions relatives à la fois aux éléments matériels (Possession continue, paisible et publique) et aux éléments psychologiques (Possession équivoque et de bonne foi) sont réunies. En effet, concernant la possession de bonne foi, personne dans la famille, pas même la propriétaire actuelle (c'est-à-dire mon arrière grand-mère et avant elle son mari) ne savait que le terrain ne leur appartenait pas, ils ont toujours agi en tant que propriétaires. Or le notaire a certifié à mes parents que la prescription acquisitive ne pouvait avoir lieu, pour une raison qui m'échappe. Il a mentionné le fait que si les héritiers actuels ne pouvaient se réunir, une telle action ne pouvait être entreprise.

Par ailleurs, sur ce même terrain (dont est propriétaire mon arrière grand-mère), se trouve la maison de ma grand-mère, sans qu'il n'ait été fait d'actes de propriétés.

Je voudrais également préciser que mon arrière grand-mère est sous curatelle (sa curatrice étant ma tante).

[u:2t9h243o]Mes interrogations sont les suivantes :[/u:2t9h243o]

Comment entreprendre une action en usucapion ?

Quelles sont les types de preuves qui peuvent-être apportés pour prouver

l'[j:2t9h243o]animus domini[/i:2t9h243o] ?

Si ma grand-mère veut obtenir un acte de propriété pour son terrain, doit-elle le faire séparément de l'action en usucapion de mon arrière-grand-mère ?

Cette action en usucapion si elle est exercée par mon arrière grand-mère ouvre-t-elle des droits à ses héritiers ? (opposition par exemple).

J'ai essayé d'être le plus concis possible, mais peut-être mes propos vous paraîtront alambiqués.

En vous remerciant pour les futures réponses.

Par Arkadia, le 20/09/2011 à 16:34

Salut,

je vais tenter de répondre à tes questions selon les connaissances que j'ai sur le sujet.

Comment entreprendre une action en usucapion ?

Il faut saisir le juge. La question est de savoir quel juge. En présumant que ton terrain ai appartenu à un particulier, il faudra saisir le juge civil (certainement le tribunal de grandes instances car la valeur de l'objet du litige est nettement supérieur à 10 000 euros). Mais si ton terrain appartient à l'Etat, il faudra envisager de saisir le juge administratif.

Quelles sont les types de preuves qui peuvent-être apportés pour prouver l'animus domini ?

Tu peux utiliser tous les moyens de preuves qui te semblent nécessaires pour prouver ton droit de propriété sur ce terrain. En effet, tu dois prouver l'existence d'un fait juridique et non d'un acte juridique, dans le cas qui te concerne .

Si ma grand-mère veut obtenir un acte de propriété pour son terrain, doit-elle le faire séparément de l'action en usucapion de mon arrière-grand-mère ?

je ne comprend pas trop ta question. Ton arriere grand mère a deja fait une action en usucapion? Quoi qu'il arrive, tu dois officialiser cette donation. Si la preuve de la donation te manques, il te reste la procédure de l'usucapion.

Cette action en usucapion si elle est exercée par mon arrière grand-mère ouvre-t-elle des droits à ses héritiers ? (opposition par exemple).

Si une action en usucapion est faite, puis reconnue, tu deviens propriétaire du bien. Donc du moment que tu es propriétaire du bien, ce droit de propriété est transmis aux héritiers sous réserve de leurs acceptations de l'héritage.

d'après ce que je me souviens du droit des biens, si tu utilises un bien immobilier, sans interruption, sans en posséder le titre de propriété et que tu te comportes comme un propriétaire aux yeux de tous, (et je passe les conditions que tu as citées) tu peux devenir propriétaire de ce bien au bout de 30 ans.

Mais cette acquisition du titre de propriété n'est pas automatique.

article 2258 du code civil: "La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi"

article 2229 du code civil: "Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire"

Par **Yn**, le **20/09/2011** à **18:02**

Salut,

Je valide ce que vient de dire *Arkadia*, quelques précisions, notamment sur l'art. 2272 C. civ. : le délai d'acquisition de la propriété est bien, en principe, de trente ans, mais il peut être raccourci à dix ans, en l'espèce il convient peut-être de creuser un peu.

Par ailleurs, au niveau probatoire, tout ce qui s'assimile à des taxes, redevances, etc. fait très bon effet, de plus le cadastre peut être utile mais [s]il ne constitue pas un titre de propriété[/s] (même si l'administration assure le contraire).

Quant aux droits des héritiers, oui ils en auront sous réserve des cas particuliers (je développerai si tu le souhaites, mais je suis momentanément pris d'une felmningite aiguë).

Par **ptilou**, le **23/09/2011** à **08:20**

Bonjour,

La taxe d'habitation, et la taxe foncière, sont un commencement pour la prescription acquisitive

Ptilou

Par **Camille**, le **26/03/2012** à **08:36**

BONJOUR,

[citation]Notre défunt père a occupé un logement de fonction avec l'acquiescement d'un terrain depuis plus 3 décennies, une fois acquis la majorité, un des frères s'accapare d'une certaine superficie sous couvert de la prescription acquisitive et de son vivant!!

Quelle est la situation du défunt père et de ses autres enfants vis à vis de cette usurpation?

[/citation]

Vous auriez mieux fait de créer une "file à vous" plutôt que de poster à la suite d'une autre.

Qu'appellez-vous exactement un "logement de fonction" ?

Et que veut dire exactement "avec l'acquiescement d'un terrain" ?

"Une fois acquis la majorité" de qui ?

Un des frères de qui ?

[smile17]

Par **kamel**, le **27/03/2012** à **14:21**

Ce qui est important c'est l'indignité successorale d'un des frères a accédé et le revendre le terrain sous couvert de la prescription acquisitive dont notre défunt père en était le premier avoir occupé les lieux d'une manière paisible et continu sous entendu + de 30 ans et c'est à lui de faire les démarches juridiques en 1er lieu puis du moment que nous ses enfants en héritiers, dont étions que de mineurs lors du déménagement
Quel est la situation des autres frères vis à vis de cette arnaque et l'héritage dans sa globalité?

Par **Camille**, le **28/03/2012** à **09:06**

Bonjour,

[citation]Ce qui est important c'est l'indignité successorale d'un des frères a accédé et le revendre le terrain sous couvert de la prescription acquisitive dont notre défunt père en était le premier avoir occupé les lieux d'une manière paisible et continu sous entendu + de 30 ans et c'est à lui de faire les démarches juridiques en 1er lieu puis du moment que nous ses enfants en héritiers, dont étions que de mineurs lors du déménagement
Quel est la situation des autres frères vis à vis de cette arnaque et l'héritage dans sa globalité?
[/citation]

Si vous effacez vos précédents messages et que vous répondez sans répondre dans un charabia incompréhensible, on va avoir du mal à vous aider.

Je précise donc mes questions principales :

[citation]Notre défunt père a occupé un logement de fonction avec l'acquiescement d'un terrain depuis plus 3 décennies
[/citation]

Si vous parlez de "[s]**logement de fonction**[/s]", il s'agirait donc d'un logement mis gracieusement à la disposition de votre père par son employeur, logement étant et restant la propriété de cet employeur. Dans ce cas, pas de "prescription acquisitive" possible, peu importe qu'il l'ait occupé pendant 30 ans.

D'où la question suivante : que veut dire exactement...

[citation]avec l'acquiescement d'un terrain[/citation]

?

Qu'est-ce que "l'acquiescement d'un terrain" ? A fortiori associé à un logement de fonction, dont on n'est pas propriétaire ?

[smile17]

Par **kamel**, le **28/03/2012** à **12:11**

Très clair dans mon analyse, c'est qu'on paie toujours notre loyer sur le logement de fonction. Le but de mon message : c'est que le terrain en question, mitoyen au logement d'astreinte qu'on a occupé "père et ses enfants" d'une manière continu, paisible, entretenu, durant 3 décennies sans qu'il soit réclamé ni par le voisinage, ni l'autorité domaniale, communale. Un des frères s'accapare d'une certaine superficie sous le prescription acquisitive et le revends au détriment de la fratrie avec un clin d'oeil sur d'autres biens!
Quel est le sort des héritiers vis à vis de cette transaction?

Par **Camille**, le **28/03/2012** à **12:33**

Re,

[citation]Très clair dans mon analyse, c'est qu'on paie toujours notre loyer sur le logement de fonction.

[/citation]

Très clair dans votre esprit, mais comment pouvait-on deviner ? [smile31]

[citation]Le but de mon message : c'est que le terrain en question, mitoyen au logement d'astreinte

[/citation]

Il appartient (appartenait) à qui, ce terrain ?

A celui à qui vous payez un loyer ou pas ?

A quelqu'un d'autre resté inconnu ? Ou connu, mais qui ne s'est jamais manifesté ?

Et de son vivant, qu'a fait votre père, soit pour faire reconnaître la prescription soit contre son fils ?

Par **Camille**, le **28/03/2012** à **12:41**

Re, re,

Sinon, normalement et en droit français, à supposer que la prescription soit supposée avoir été acquise par votre père, à son décès le notaire devra traiter le problème comme dans le cas d'une donation simple et rapportera la valeur de la parcelle prélevée par votre frère pour la réintégrer dans l'actif de succession, valeur estimée au jour du décès, et au moment du partage, le notaire considérera que ce frère a déjà reçu une partie de sa part correspondant à la valeur du bien.

Selon moi.

[citation]Ce qui est important c'est l'indignité successorale d'un des frères

[/citation]

Pour moi, l'action du frère n'entre pas dans le cadre prévu par la loi, mais de toute façon, seul un juge pourrait en juger...

Par **kamel**, le **28/03/2012** à **14:00**

2.2 Possession et prescription acquisitive: Cas particuliers d'accès à la propriété

De la possession:

Dans ce cas, une personne peut être titulaire du droit de propriété, sans qu'elle ne dispose de titre ou de commencement de preuve écrite. Elle peut, pour cela, invoquer « une possession utile », laquelle servira de moyen de preuve.

L'article 808 du Code Civil définit la possession comme « le fait d'exercer sur un bien, les prérogatives attachées au droit de propriété ».

La possession doit être:

? Continue

? Paisible

? Publique

? Non équivoque

? A titre de propriété

Un certificat de possession a été institué, constituant un moyen temporaire d'acquisition

Conditions de délivrance, le titre est:

? Provisoire

? Délivré par l'autorité communale

? Nominatif et incessible

Le certificat de possession ne confère pas à son titulaire tous les attributs du droit de propriété.

A titre exceptionnel, le titulaire du certificat de possession peut:

? Demander un permis de construire

? Constituer une hypothèque au profit d'un organisme de crédit

? Invoquer la possession utile pour se prévaloir ultérieurement de la prescription acquisitive à l'expiration du délai légal.

Il demeure entendu que si le propriétaire légitime venait à se manifester, il peut, par voie judiciaire, procéder à l'annulation du certificat de possession octroyé.

2.2.1 De la prescription acquisitive

L'article 827 du Code Civil dispose que « celui qui exerce la possession sur une chose, mobilière ou immobilière, ou sur un droit réel mobilier ou immobilier, sans qu'il en soit le propriétaire ou le titulaire, en devient propriétaire si sa possession continue sans interruption pendant quinze ans ».

La situation juridique de la propriété privée, qui a connue beaucoup de bouleversements, est complexe. Dans le cadre d'un séminaire tenu en 1990, le Ministère de la justice estimait que plus des 2/3 de la propriété privée n'est pas établie par des preuves écrites.

Si l'on se réfère à cette législation algérienne suscitée, notre père en est le 1er a en bénéficiaire de cette procédure du moment que c'est le premier a occupé les lieux au moment où nous étions mineurs!!!!!! Du décès de notre père se fera le transfert de la propriété dans le cadre de l'héritage.

Le terrain en question est anonyme!

Par **Camille**, le **28/03/2012** à **15:03**

Re, re et re,

[citation]Si l'on se réfère à cette [s]législation algérienne[/s] suscitée, notre père en est le 1er a en bénéficiaire de cette procédure du moment que c'est le premier a occupé les lieux au moment où nous étions mineurs[s]!!!!!![/s]/[citation]

Merci de ne prévenir qu'au 4e message!!!!

Avez-vous remarqué que ce forum est un forum principalement [s]de droit français[/s]?????

Et si on peut même penser que le droit algérien se rapproche du droit français ou a dû s'en rapprocher, il est fort probable qu'il s'en soit pas mal éloigné.

[smile17]

Pour ça que j'avais bien pris la précaution d'écrire...

[citation]Sinon, normalement [s]jet en droit français[/s]...[/citation]

(vu que je me doutais de quelque chose...) [smile16]

Par **kamel**, le **28/03/2012 à 18:30**

vous doutiez de quoi?

Par **Kamel**, le **08/05/2013 à 20:47**

Je suis de nationalité Algérienne, voudrait savoir comment réagir à l'un de la fratrie qui s'accapare d'un terrain au détriment des héritiers sous la prescription acquisitive en 1998 avec un autre œil sur les autres biens.

Cette assiette foncière se trouve mitoyenne du logement de fonction de mon défunt père. Globalement, le droit est inspiré du droit français.

Par **cob**, le **12/05/2013 à 00:48**

Bonjour,

Mes parents propriétaires d'une maison sont tous deux décédés depuis janvier 1996. Et nous sommes plusieurs héritiers. La déclaration de succession n'a pas été faite. Je vis dans cette maison, avec 2 autres co-indivis depuis 1991. Il existe d'autres co-indivis n'y vivent pas. Depuis 1996, date de décès des parents, je suis le seul à payer les taxes foncières et taxes d'habitations. Le centre des impôts ne s'adresse qu'à moi, pour tout paiement en procédant par ATD (avis à tiers détenteur) si nécessaire. L'ensemble des indivis, ne se manifeste pas pour payer les taxes foncières. Depuis quelques années (2008), sur la page de garde, l'avis d'imposition à la taxe foncière foncière porte le nom de mes parents, l'adresse de la propriété et la mention PROP/INDIVIS et autres titulaires de droit. Et, sur la page comportant le talon de paiement, apparaît mon nom avec la mention gestionnaire. Je me suis rapproché du centre des impôts pour connaître la signification de cette mention, et le Receveur principal m'a indiqué que pour eux, j'étais gestionnaire de fait, puisque j'étais le seul à tout payer. tous les co-indivis, depuis la mort des parents sont informés des charges foncières à payer, mais ne font rien. Cela fait donc 17 ans que je paie la taxe foncière et environ 13 que je paye en plus la taxe d'habitation.

Ma question est puis-je faire valoir dans cette situation, l'usucapion ou droit de propriété prescrite ? Si oui, est-ce uniquement auprès d'un juge (par rapport à la possession) ?

Cordialement.

COB

Par **gregor2**, le **12/05/2013 à 03:11**

Bonjour,

je tiens à rappeler que le forum n'a pas vocation à donner des conseils juridiques. C'est un forum étudiant et tout élément de réponse apporté ne suppléerait en aucun cas les conseils d'un professionnel du droit.

Je vous invite à contacter un avocat, en vous informant qu'il existe des consultations gratuites dans votre maison commune et dans les maisons de la justice et du droit.