Aide sur la prescription acquisitive ?!?

Par **cindylys59**, le **28/01/2010** à **14:37**

Bonjour,
Je reprends des cours dans le cadre d'un DIF et je nage un peu
j'ai du mal à assimiler certaines choses (possession, usucapion, détention précaire, les délais de prescription ...)

Je suis tombée sur un cas pratique et je n'arrive pas à le résoudre
Est ce que vous pourriez m'aider, m'expliquer surtout?

Voici le cas :
Paul et marie mariés depuis 30 ans,ont acheté à mr X une maison située
à nancy. cette transaction s'est effectuée le 30/6/1995 par acte notarié
ce qui confortait paul et marie dans l'idée que tout était en règle.
Paul et marie ont reçu le 30 avril dernier une assignation en revendication que leur a fait délivrer une certain mr Y
celui ci établit que mr X a acquis la maison en toute bonne foi par
acte notarié le 31/12/1988 mais d'une personne qui n'en était pas
propriétaire
Il montre par ailleurs titre à l'appui qu'il est le véritable propriétaire
Il ne s'était pas manifesté jusqu'alors car il habite bordeaux depuis 1985
Paul et marie s'interrogent sur le devenir de leur maison

Par **jeeecy**, le **28/01/2010** à **18:13**

Bonjour,

conformément aux règles en vigueur sur ce forum, pour obtenir de l'aide il faut d'abord que tu exposes tes premiers éléments de réflexion et de réponse.

Merci

Jeeecy

Par **Yn**, le **28/01/2010** à **18:57**

Bonsoir,

Pour t'aider : mets les faits utiles en exergue, trace une chronologie des événements, prends garde à la notion de bonne foi et n'oublie pas la réforme de 2008.

Par **Camille**, le **29/01/2010** à **08:46**

Bonjour,
Accessoirement, tenter de savoir qui payait les taxes foncières et taxes d'habitation depuis

1989... Image not found or type unknown

Par **cindylys59**, le **29/01/2010** à **13:42**

Paul et marie ont acheté une maison
Ils ont un titre et sont de bonne foi
Ils possèdent la maison depuis plus de dix
est ce que le véritable propriétaire peut réclamer sa maison?
Alors qu'avant lui une autre personne a acheté aussi la maison de bonne foi et avait aussi un titre lui a possédé la maison pendant 7 ans
par contre la personne qui lui a vendu n'était pas propriétaire

il faut 2 conditions pour que le possesseur puisse acquérir la propriété
c'est un juste titre et être de bonne foi

Donc franchement vu que le véritable propriétaire sort de son inaction en assignant en justice
Il doit apporter la preuve de la propriété, ce qu'il a fait

Je ne sais franchement pas si les epoux peuvent garder la maison

Par **Yn**, le **29/01/2010** à **14:37**

Alors, maintenant il faut tirer les conclusions des éléments que tu as mis en exergue,

Paul et Marie possèdent depuis dix ans un bien immobilier, ils réunissent les deux conditions cumulatives (juste titre + bonne foi), un article (titre 21 du Code civil) dispose certaines règles dans ce cas précis. Cependant, il peut exister une distorsion avec un autre article.

Attention à la preuve de la propriété, il s'agit généralement d'un abus de langage, on parle plutôt de celui qui a le mieux qualifié la possession, la preuve d'un véritable titre de propriété étant très difficile. Certains arrêts de la Cour de cassation précisent une sorte de "hiérarchie"

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

entre les titres et la possession.

Essaye donc de voir quelles sont les conditions remplies par les différents protagonistes et la solution devrait apparaître d'elle-même.

Par **cindylys59**, le **29/01/2010** à **17:17**

Paul et Marie ont un juste titre et sont de bonne foi
Il possède la maison depuis 14 ans

Mr X a un juste titre, il était de bonne foi mais acheté à quelqu'un qui n'était pas propriétaire
Il a possédé le bien pendant 7 ans

Mr Y est "propriétaire" depuis 24 ans il a un titre de propriété

La prescription acquisitive
Mr Y n'a pas pu jouir de son bien pendant plus d'un an (perte du corpus)

Aussi, Mr X et paul et marie peuvent bénéficier de la prescitpion abrégé puisqu'ils ont achete tous les de bonne foi

le jsute titre c le titre qui aurait transféré la propriété s il émanait du véritable propriétaire
Il faut éléments :
titre translatif
acte non entaché de nullité absolue
titre réel

Et la bonne foi
la bonne foi est présumée
elle n'est exigée qu'au moment de l'acquisition la connaissance ultérieure du défaut de droit du vendeur ne prive pas le possesseur du bien fait de la loi

En conséquence paul et marie peuvent garder leur maison
?

Par **Camille**, le **30/01/2010** à **10:43**

Bonjour,
[quote="Yn":bgdv4xk2]
Attention à la preuve de la propriété, il s'agit généralement d'un abus de langage, on parle plutôt de celui qui a le mieux qualifié la possession, la preuve d'un véritable titre de propriété étant très difficile. Certains arrêts de la Cour de cassation précisent une sorte de "hiérarchie" entre les titres et la possession.
[/quote:bgdv4xk2]
Et incidemment, que penser d'un propriétaire qui ne s'étonne pas de ne plus recevoir de taxes foncières/taxes d'habitation depuis plus de 20 ans, alors que le bien n'est pas réputé loué

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

puisqu'il n'encaisse pas de loyers...
:-s

Image not found or type unknown

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés