

Etude d'un cas Usucapion : prescription acquisitive

Par **aurelie21**, le 16/11/2012 à 20:16

Bonsoir,

Petite question.

Si une personne habite dans une maison pendant 15ans dont il a hérité (donc le possesseur). Après, il dispose de cette maison comme s'il était le vrai propriétaire: il fait des travaux, et va même jusqu'à louer une partie de son terrain. Plus tard, une autre personne se déclare en fait le vrai héritier et dispose d'un acte notarié datant de 32ans.

Cependant, le possesseur n'a pas de titre de propriété.

Est t'il possible au possesseur de déclarer la prescription acquisitive?

Et si l'acte notarié est de 25ans par exemple, ça change quelque chose?

Qu'en est t'il de la location?

S'il arrive pas à prouver la prescription, sera t'il indemnisé? (pour les travaux)

Par **Camille**, le 17/11/2012 à 10:57

Bonjour,

Comme d'hab...

Lire très attentivement...

<http://www.juristudiant.com/forum/charte-de-bonne-conduite-a-lire-avant-de-poster-t11.html>

Notamment le point 7.

En licence 3, ça ne devrait pas vous poser beaucoup de problèmes.

Par **aurelie21**, le 17/11/2012 à 12:07

Mon etude de cas n'était pas ça, c'est juste que j'ai résumé.

Oui je suis en L3 c'est d'ailleurs pour cela que ça me pose un problème car l'usucapion je l'ai appris en L1.

J'avais pas l'intention qu'on me fasse mon étude sinon ça prendrait des heures je voulais juste savoir si le possesseur pouvait démontrer la prescription acquisitive alors qu'il a perdu son acte notarié. Pour moi, il sera considérée comme de mauvaise foi, alors qu'en réalité il est de bonne foi. donc la prescription dans ce cas serait de 30ans. Il y habite depuis 15ans, il ne peut donc démontrer l'usucapion. Par contre, il est bien stipuler que le titre notarié de l'autre est de 32ans, donc c'est là où je pense qu'il y a un piège et que le possesseur peut faire quelque chose. Je voulais savoir si le titre de l'autre est Si vous ne voulez pas m'aider ce n'est pas grave, ce n'est pas le sujet réel de mon étude.

Par contre dites moi comment supprimer mon sujet (si je suis hors chatre ça ne sert à rien de laisser un sujet qui encombre le site.

Par **Camille**, le 17/11/2012 à 12:56

Re,

[citation]Si vous ne voulez pas m'aider ce n'est pas grave, [/citation]

Non non, ce n'est pas la question, mais le fait que c'est à vous à proposer les premières pistes, ce que vous venez de faire.

[citation]car l'usucapion je l'ai appris en L1

...

J'ai pu mes cours de L1, je ne sais donc pas s'il y a un truc là dessus.

[/citation]

Et alors ? C'est ce que vous direz à vos clients quand vous serez notaire ou avocate ?

[smile4]

[citation]Pour moi, il sera considérée comme de mauvaise foi, alors qu'en réalité il est de bonne foi [/citation]

[citation]Article 2274 Code civil

La bonne foi est [s]toujours présumée[/s], et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi [s]à la prouver[/s]. [/citation]

Sans oublier l'incidence de...

[citation]Article 2275 Même code

Il suffit que la bonne foi ait existé [s]au moment de l'acquisition[/s].

[/citation]

De plus, vous écrivez...

[citation]dont il a hérité [/citation]

On pourrait donc penser qu'il a des documents qui attestent qu'il a hérité de ce bien. En matière immobilière, aujourd'hui, on passe forcément devant un notaire.

Donc voir si...

[citation]Article 2272 Idem

Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Toutefois, celui qui acquiert [s]de bonne foi et par juste titre[/s] un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.

[/citation]

Ne pourrait pas s'appliquer.

[citation] alors qu'il a perdu son acte notarié [/citation]

Un acte notarié se retrouve toujours... normalement chez le notaire qui s'en est occupé, à partir du cadastre, au fichier immobilier au Bureau des hypothèques (publicité foncière) etc.

Une chose est certaine...

[citation]dispose d'un acte notarié datant de 32ans.

...

Et si l'acte notarié est de 25ans [/citation]

L'ancienneté d'un acte n'entre jamais en ligne de compte.

Il pourrait remonter au "néo-Déluge" que ça ne changerait rien. Ce qui compte, c'est le délai

dans lequel le véritable propriétaire supposé se manifeste en disant "Eh ! Oh ! Qu'est-ce que vous [barre]fout[/barre]... euh [s]faites[/s] [fluo]chez moi[/fluo] ???"
[smile25]

Par **aurelie21**, le **18/11/2012 à 12:31**

Donc dans notre cas, si j'ai bien compris, S'il n'arrive pas à fournir son titre de propriété, il n'arrivera pas à prouver la prescription abrégée de 10ans. Il ne peut pas non plus prouver la prescription acquisitive de 30ans, puisque ça fait que 15ans qu'il y habite, la date de l'acte de l'autre ne change rien.

Mais s'il arrive à prouver que son prédécesseur l'a possédé pendant 15ans aussi, il pourra démontrer l'usucapion car la possession = celle de l'auteur + la sienne. Comme c'est le même prédécesseur est ce que cet article peut jouer ?

Merci beaucoup pour ces explications.

Par **aurelie21**, le **18/11/2012 à 16:30**

car en fait, le truc qui me pose problème c'est qu'il a 15ans et non 30... s'il retrouve le titre de propriété du notaire aucun soucis, il y a prescription.

Par contre, imaginons, il ne le retrouve pas le titre. L'autre qui dit "hey oh c'est moi l'héritier, j'ai un acte notarié reconnaissance que je suis réellement héritier, c'est donc moi le propriétaire". Donc en fait le truc c'est que le notaire s'est trompé d'héritier, or il ne retrouve pas le titre de propriété. Gros problème car il y aura prescription que 30ans après. Or il habite dans les lieux que depuis 15ans. Mais peut être une solution : l'article 2265 "Pour compléter la prescription on peut joindre à la possession celle de son auteur de quelque manière qu'on lui a succédé".

Est ce que dans ce cas on peut utiliser cet article en disant "ça fait 15ans que je suis ici certes mais je peux ajouter celui de mon ascendant, ton acte date de 32ans donc forcément, moi + l'ascendant est au moins égale à 32" ? alors que s'il est

Par **aurelie21**, le **18/11/2012 à 17:36**

ou alors est ce que l'article 2276 "c'est au non possesseur de prouver sa propriété" est ce que s'il a un acte notarié qui prouve qu'il est héritier datant de 32ans ça prouve réellement qu'il est propriétaire ? pas forcément et dans ce cas rien ne change... alors que si c'est Oulalala faut que je revoie ce cours, je me mélange trop...

Par **Camille**, le **19/11/2012 à 10:37**

Bonjour,

[citation]ou alors est ce que l'article 2276 "c'est au non possesseur de prouver sa propriété"

...

Oulalala faut que je revois ce cours, je me mélange trop...

[/citation]

Oui. Surtout si vous commencez à mélanger "matière mobilière" et "matière immobilière"...

Dans le cas présent, laissez tomber le 2276 et les suivants.

[smile4]

Par **Camille**, le 19/11/2012 à 10:56

Re,

Et il vous reste encore à régler le sort de vos deux dernières questions de votre premier message, à supposer que la prescription acquisitive ne soit pas acquise...

Et votre chargé de TD en a oublié une.

Le propriétaire réel peut-il demander une indemnité d'occupation au possesseur réputé non propriétaire ?

[smile25]

Par **aurelie21**, le 19/11/2012 à 12:53

Oui car le possesseur est de bonne foi et comme la bonne foi est présumée, l'autre ne pourra pas invoquer la mauvaise foi...(en très gros je pense que c'est ça)

Ce n'est pas la chargée de TD qui a posé ces questions, c'est moi j'ai juste essayé de voir les questions qui étaient caché derrière le cas.

Par contre pour le locataire (sachant que c'est locataire d'un terrain pour des moutons et non habitation), je ne sais pas s'il aura quelque chose, s'il devra quitter les lieux ou non... mais ça je ne pense pas que ce n'est pas le sujet car on parle que des 2autres personnes, donc faut que j'évite de trop m'écarter...

Mais il manque quoi comme question?

Par **aurelie21**, le 19/11/2012 à 18:24

En tout cas merci pour les explications. Maintenant je vois un peu plus clair.

Par **Camille**, le 20/11/2012 à 10:13

Bonjour,

[citation]le possesseur est de bonne foi et comme la bonne foi est présumée, l'autre ne pourra pas invoquer la mauvaise foi...(en très gros je pense que c'est ça) [/citation]

Presque... Il pourra l'invoquer, à condition de la prouver.

Et de prouver qu'elle existait dès le début de la prise de possession (2275).

[citation]Par contre pour le locataire (sachant que c'est locataire d'un terrain pour des moutons et non habitation), je ne sais pas s'il aura quelque chose, s'il devra quitter les lieux ou non.[/citation]

Pas réellement réfléchi au problème, mais si le locataire dispose d'un "juste titre" (bail en bonne et due forme) et qu'il est lui-même de bonne foi, il pourra rester. Bien évidemment, les fruits du bail iront dans la poche du propriétaire véritable.

De même que si le possesseur n'a fait que des travaux d'entretien et de maintien en état/rénovation, ce sera de toute façon pour ses pieds. S'il a réalisé des travaux d'embellissement et d'amélioration, il pourra en demander le remboursement (total ou partiel, suivant souveraine appréciation du tribunal) et - en échange - le propriétaire réel sera en droit de solliciter du tribunal la condamnation du possesseur à lui verser une indemnité d'occupation.

(mais pas cherché de jurisprudences).

Par **aurelie21**, le **20/11/2012 à 11:54**

Je pensais que les rénovations étaient des dépenses nécessaires et donc articles 861 et 1381, le réel propriétaire devait rembourser ces travaux.
Merci pour tout.

Par **Camille**, le **20/11/2012 à 14:04**

Bonjour,

Tout dépend, en fait, de ce qu'on entend par "rénovation".

Mais, normalement, il s'agit de remettre un immeuble dans son état "comme neuf", donc "d'origine", pour ainsi dire (cas classique d'un ravalement, par exemple). Or, là, ça ne veut dire qu'une seule chose, c'est qu'on a "négligé" les travaux d'entretien nécessaires pour le maintenir dans l'état "comme neuf", alors qu'un usufruitier (au sens large) est censé maintenir et non pas laisser se dégrader pour ne "rectifier le tir" qu'ensuite. Donc, on ne fait que "revenir à la case départ" en procédant à une "rénovation".

En revanche, si à cette occasion, on pose une façade à "isolation renforcée" qui n'existait pas avant, avec pose de double-fenêtres, de chauffe-eau solaires sur le toit, etc. ce seront alors des "travaux d'amélioration" à l'occasion de "travaux de rénovation". Nuance.

Bon, c'est clair que si le possesseur a trouvé le bien dans un état déjà complètement délabré, la question se posera différemment.

Et attention ! Ne pas faire l'amalgame qu'on lit assez souvent : usufruitier = locataire, nu-propriétaire = bailleur. C'est presque vrai mais pas tout à fait...