

La possession: revendication

Par **annaloupette91**, le **02/04/2012** à **21:47**

Bonjour ! j'ai un cas en droit civil, où une dame a acheté un fond. Son voisin occupe partiellement le fonds à divers endroits, depuis la date d'acquisition du fonds par l'ancien propriétaire, en 1980. Elle veut récupérer la totalité de son terrain.

J'avais pensé utiliser simplement l'article 544 du CC mais je ne trouve pas les actions que la dame peut entreprendre parce qu'elle a acheté le terrain bien après que le voisin ait prut possession d'une partie du fond. Une idée ?

Par **Camille**, le **03/04/2012** à **10:11**

Bonjour,

Euh... ne faudrait-il pas chercher du côté des articles 2255 et suivants (notamment 2272) avant de s'engager dans des actions longues et coûteuses et éventuellement risquées ?
[smile17]

Par **marianne76**, le **03/04/2012** à **17:56**

Sauf que là, la prescription trentenaire on y est pour le voisin pas pour l'acquéreur si j'ai bien tout compris.

Par **Camille**, le **03/04/2012** à **21:39**

Bonsoir,

[citation]Sauf que là, la prescription trentenaire on y est pour le voisin par pour l'acquéreur si j'ai bien tout compris.[/citation]

Ben oui, c'est ce qui me semble aussi.

D'où ma question prudente...

Et comme annaloupette91 a bien précisé :

[citation]un cas en droit civil[/citation]

je peux difficilement suggérer à cette brave dame de se trouver un tueur pour conclure un contrat sur la tête du voisin puisque ce serait du domaine juridique spécifique du droit des obligations/contrats, combiné de droit pénal criminel qui plus est.

Donc complètement hors sujet...

[smile17]

Mais à part ça, j'ai bien peur que la dame ait laissé un peu trop traîner les choses parce qu'il semblerait que son achat ne soit pas récent...

Il y aurait bien la solution du mariage, c'est du pur droit civil, mais là, la dame va devoir y mettre du sien (et le voisin aussi !)

[smile4]

Par **marianne76**, le **03/04/2012 à 21:53**

[smile17]J'ai beau me creuser les méninges, (à part effectivement un mariage, ou la solution de la mort aux rats dans le potage); sauf si on ne nous a pas tout dit, la petite dame est mal partie

Par **jurisclemence**, le **03/04/2012 à 22:09**

Bonsoir!

pour ton cas je dirais d'utiliser l'art 2255 (les qualités de la possession) et 2272 (bonne ou mauvaise foi) ; cd si son voisin a acquis la propriété par prescription elle ne pourra rien faire et elle aura perdu la propriété de cette partie du terrain;

Personnellement j'ai un problème également pour mon cas pratique; 2 voisins sont en conflit depuis 2003, le Premier M. B a mis en demeure le second M. P car ce dernier occupe son terrain. le problème c'est que M. P dit avoir acquis la propriété et refuse de partir. sachant que M. B paye les impôts fonciers sur ce terrain.

Je pars sur qui est le propriétaire, mais je me pose la question si la mise en demeure joue un rôle ici.. est -ce que M B si il est le propriétaire du bien peut faire cette mis en demeure ?

Par **Camille**, le **04/04/2012 à 08:21**

Bonjour,

[citation]ou la solution de la mort aux rats dans le potage

[/citation]

Le coup du bouillon d'onze heures ? Pas idiot. Et c'est plus discret.

Il y a aussi le truc du tracteur du voisin dont on aura subrepticement saboté les freins, surtout si le terrain est en pente et débouche sur un précipice.

Mais là, on s'éloigne peut-être de l'esprit de la problématique initiale...

[smile17]

Mais ça prouve qu'il y a toujours des solutions. Bonnes ou mauvaises, mais il y en a...

[smile4]

Par **Camille**, le **04/04/2012** à **08:35**

Bonjour,

[citation]le problème c'est que M. P dit avoir acquis la propriété et refuse de partir.

[/citation]

Sauf qu'en règle générale, en tout cas en France, il ne suffit pas de "dire" péremptoirement, il faut "prouver".

Donc, autant l'un que l'autre doit être, par défaut, capable d'exhiber un titre de propriété quelconque valide.

Ce n'est que si ni l'un ni l'autre, à la rigueur au moins l'un des deux, lequel conteste le titre exhibé par l'autre, n'y arrive qu'on passe "à la suite".

Le fait de payer les impôts fonciers est une (très) bonne présomption, mais une présomption seulement.

Puisque ça veut dire que les services fiscaux, dont le cadastre, ont enregistré M. B. comme le propriétaire en titre, par un procédé indépendant de la seule volonté de M. B.

P.S. : une mise en demeure n'a aucune portée juridique réelle, tant qu'elle n'est pas étayée par un jugement favorable devenu définitif. Elle permet seulement de "prendre date" (et d'obtenir éventuellement gain de cause si l'autre partie se laisse faire).

Par **jurisclemence**, le **04/04/2012** à **11:49**

Merci Camille de m'avoir un peu éclairé; mais la mise en demeure me pose toujours un peu de problème. est-ce que le véritable propriétaire pourra demander des dommages et intérêts au possesseur par ce mécanisme de mise en demeure? Et si cela abouti devant le juge, il récupère la pleine propriété. Mais qu'elle est la différence avec l'action en revendication? est-ce qu'elle peut se joindre à la mise en demeure?

Par **Camille**, le **04/04/2012** à **12:15**

Re,

[citation] Mais qu'elle est la différence avec l'action en revendication? est-ce qu'elle peut se joindre à la mise en demeure?[/citation]

Ben c'est très simple...

Dès demain matin, si je connais votre adresse perso, je peux vous envoyer, directement ou par l'intermédiaire de mon huissier préféré, un courrier de mise en demeure ([s]en LR/AR[/s]) de résoudre ce cas pratique dans les plus brefs délais et ou c'est écrit que sinon j'engage une action en justice pour "*quasi-délit d'incompétence juridique*" (à supposer que le tribunal saisi ne se déclare pas lui-même incompétent, mais dans un sens un peu différent...).

Vous avez deux solutions : trembler de peur à la vue du "papier bleu" de l'huissier, toujours très impressionnant, et obtempérer en vous grouillant de résoudre ce cas, même en y passant vos nuits, ou vous dire que Camille bluffe pire que Machiavel et "laisser pisser"...

Ce sera alors à moi de savoir si je dois saisir la justice ou pas. Donc lancer une "action en justice".

Si je le décide, le courrier - non suivi de l'effet escompté - servira de base aux poursuites et permettra de prendre date initiale pour les éventuels croustillants D/I que je pourrais vous réclamer pour n'avoir pas répondu à ma requête que j'estime légitime (si le juge m'approuve, bien sûr).

On va dire, 10 millions de Camilleuros par jour de retard, OK ?

[smile4]

Mais, en attendant la saisine d'un juge, on n'en est encore que dans une phase qu'on qualifie de "amiable", ce qui ne veut pas dire "aimable", encore moins "amicale" (ou alors, au second degré...)

[smile25]

Même topo (transposé) pour le propriétaire B.

Par **marianne76**, le **05/04/2012** à **09:26**

Tout est dit une fois de plus par Camille

La mise en demeure est souvent nécessaire mais n'a aucune valeur juridique en soi. Ceci étant parfois elle porte ses fruits, le fait d'indiquer qu'à défaut de réaction une procédure sera diligentée cela amène souvent à un résultat satisfaisant. Je l'ai constaté notamment pour les rapports bailleurs locataires quand le bailleur n'exécute pas les travaux de réparation.

Par **jurisclemence**, le **05/04/2012** à **20:00**

Bonsoir!

Merci beaucoup pour vos précisions, j'ai rendu mon cas pratique! au final j'ai dit que la mise en demeure était possible et qu'il pouvait en plus faire une demande en revendication de sa propriété avec une demande de dommages et intérêts. On verra bien !

Mais merci beaucoup pour votre aide car on ne l'a pas encore vu en cours (Première année actuellement)

Bonne soirée ! Merci encore

Par **marianne76**, le **05/04/2012** à **20:06**

Bonsoir ,

Qui "il" ??? Vous parlez de qui ? Du voisin ou de la personne qui a acheté le bien en 1980?

Par **Camille**, le **06/04/2012** à **08:38**

Bonjour,

[citation]Tout est dit une fois de plus par Camille

[/citation]

Ouh là ! Je suppose qu'il y aurait encore beaucoup à en dire !

[smile4]

[citation]Je l'ai constaté notamment pour les rapports bailleurs locataires quand le bailleur n'exécute pas les travaux de réparation.

[/citation]

Bien pour ça que j'ai écrit :

[citation]dans une phase qu'on qualifie de "amiable", ce qui ne veut pas dire "aimable", encore moins "amicale" (ou alors, au second degré...)

[/citation]

[smile3]