

Petite question sur la mauvaise foi

Par **Diod**, le **21/05/2008** à **12:21**

Bonjour, je me posais la question suivante : si une personne trouve une maison abandonnée et décide de s'y installer s'agit-il d'un possesseur de mauvaise foi ?

Je pense que qu'en terme de prescription acquisitive il devra attendre 30 ans pour devenir le véritable propriétaire puisqu'il ne dispose pas d'un titre régulier mais cela fait-il tout de même de lui un possesseur de mauvaise foi si il paie quand même ses impôts et souscrit des contrats?

En fait je pense qu'une définition de la mauvaise foi s'impose))) image not found or type unknown

Merci pour vos réponses!

Par **Thibault**, le **21/05/2008** à **12:37**

Il sera de mauvaise foi s'il sait par exemple que le propriétaire de la maison est parti 1 ans aux îles canaries, et qu'il décide de s'y installer, sachant que personne ne pourra s'opposer à cela.

Il ne sera pas de mauvaise foi s'il voit une maison a priori abandonnée, qu'il ne force pas l'entrée, ne change pas la serrure pour empêcher tout retour, en clair s'il fait comme s'il rentrait chez lui.

De plus, le fait de payer des impôts ne rend pas la personne possesseur, c'est simplement un indice de possession, pas plus.

En clair, la mauvaise foi c'est lorsque tu sais que tu ne peux pas faire telle chose, et que tu la fais: tu sais que ton voisin revient, que la maison n'est pas à toi, mais tu te dis "tiens, je vais peut-être pouvoir le b*****" ... ;) image not found or type unknown

Par **gammecash**, le **22/05/2008** à **19:37**

NON NON NON thibault se plante!!!!!!!

En matière de possession la bonne foi c'est le fait d'avoir un titre translatif de propriété dont on ignore les vices!!!!!!

Ton bonhomme est de mauvaise foi quoiqu'il arrive c'est certain!

Par **Diod**, le **22/05/2008** à **21:09**

Ah dans ce cas je comprend mieux merci gammecash !!

En gros la bonne ou mauvaise foi se définit selon qu'on possède ou pas un titre de propriété dont on ignore les vices.

J'ai ce cas pratique :

"En 1970, la famille B emménage dans une maison à l'état d'abandon. Le voisinage est très aimable envers eux, les époux B invitent souvent leurs voisins à boire un café chez eux. L'année suivante; monsieur B a fait de nombreuses démarches (impôts,...) ainsi que certains travaux d'améliorations (toiture,...)

Si à ce jour un propriétaire revendiquait ledit bien que se passerait-il ?"

On peut donc dire ici que la famille B est de mauvaise foi puisqu'elle ne possède pas de véritable titre de propriété et donc qu'elle ne bénéficie que de la prescription acquisitive de droit commun c'est à dire 30 ans car elle est tout de même en possession de la maison et respecte les conditions d'utilité selon l'article 2229 du code civil. C'est bien ça ?

Par **Kem**, le **23/05/2008** à **20:41**

Je risque de me planter mais :

Si tout le voisinage considère qu'ils sont là sans problème, s'il y a eu la visite de l'agent de quartier pour noter leur domicile, s'il a fait les démarches auprès du cadastre et qu'aucun fonctionnaire n'a rien dit, et si la maison était effectivement à l'état d'abandon depuis une série d'années -laissant à supposer à tout le quartier qu'elle n'a pas de propriétaire-, le "squatt" (car il s'agit bien d'un squatt, non ?) ne peut-il pas être "validé" par le juge de proximité ?

Le propriétaire légitime (p.ex. un héritier qui vient de découvrir l'existence de la maison abandonnée depuis 15 ans et qui venait en voir l'état suite à l'entrée de l'immeuble dans son patrimoine) qui se rend compte que la maison est habitée et que les habitants sont ignorants de la situation de propriété ne peut-il pas simplement négocier un bail ou leur donner le titre de propriété (à titre onéreux, off course, ce qui n'est plus un don ... mes excuses, je bafouille) ?

D'une part :

- la famille squatteuse est "de bonne foi" car elle a effectué un maximum de démarche pour se faire connaître et "légaliser" sa vie dans la maison

d'autre part :

- le propriétaire légitime qui ignorait l'existence de la maison et qui souhaite l'utiliser (location) ou l'habiter doit pouvoir le faire.

Deux intérêts.

Après réflexion (désolée, je suis peu claire ce soir) :

les squatteurs doivent théoriquement rendre le bien au propriétaire légitime.

Non ?

Par **Thibault**, le **23/05/2008** à **22:01**

Je ne crois pas me planter. J'ai donné ici une définition générale de la mauvaise et de la bonne foi.

La mauvaise foi est bien le fait de posséder en sachant pertinemment qu'on n'est pas le vrai propriétaire alors qu'être de bonne foi est le fait de penser que véritablement, on est le vrai propriétaire. ;)

C'est bien ce que j'ai dit, non ? Après, à toi d'appliquer cela à ton cas pratique. Image not found or type unknown

Par **gammecash**, le **24/05/2008** à **11:26**

non désolé je suis formel, tu peux croire tant que tu veux que tu est le propriétaire, en matière d'immeuble tu sera de mauvaise foi si tu n'a pas de titre translatif de propriété.

Par **Camille**, le **24/05/2008** à **17:29**

Bonjour,

Et accessoirement, c'est quoi les critères "juridiques" pour définir une maison "abandonnée" ?

Par **Ishou**, le **31/05/2008** à **14:04**

Non, c'est moi qui ai raison.
twisted. .twisted:

Non, c'est moi! Image not found or type unknown Niark niark!

En matière d'immeubles, la bonne foi peut impliquer un titre, mais pas le contraire...

Tu peux très bien passer le contrat de vente tout en sachant que le bonhomme qui te vend la maison n'est pas le vrai propriétaire.