Prescription acquisitive inverse?

Par **jeansim**, le **23/02/2010** à **15:09**

Bonjour!

J'ai une toute petite question qui m'est venue à l'esprit à propos de la notion de prescription acquisitive.

Peut-elle être inversée?

Je m'explique :
Disons que je suis propriétaire d'un terrain et que mon titre de propriété de celui-ci est valide.
Un jour, le propriétaire du terrain voisin décide de construire sa maison sur mon terrain.
Il l'habite et sa possession est publique, et a toutes les caractéristiques de la possession de bonne foi.
Au bout de 10 ans (délai pour lequel la prescription acquisitive entre en jeu au Québec), ce voisin décide d'intenter une action à mon intention, réclamant la propriété de la parcelle de terrain sur laquelle il a construit sa maison.

Jusque là tout va. Théoriquement, le juge devrait déclarer que les effets de la prescription sont applicables et qu'il devient propriétaire de cette parcelle.

Toutefois, aurais-je pu, juste avant qu'il intente sont action, faire l'inverse, soit internet une action à son intention en réclamant la propriété de sa maison par prescription acquisitive?

Bien qu'il ait été possesseur de bonne foi de cette maison, moi, j'ai également été possesseur et propriétaire de bonne foi de mon terrain.
Supposons que les deux possessions susmentionnées soient valides ([b:krpmzgmv]corpus + animus[/b:krpmzgmv]), qui selon vous serait plus en droit de faire jouer la prescription?

Bref, la prescription acquisitive peut-elle "se jouer" des deux côtés?

Le débat est lancé.

Par **Yn**, le **23/02/2010** à **15:46**

Salut,

Aucun débat n'est lancé, du moins en droit français : en vertu de l'adage "la propriété du sol emporte la propriété du dessus", le propriétaire deviendra propriétaire de la maison. La seule

différence réside dans la bonne foi du constructeur : aucune démolition à ses frais ne pourra être engagée.

De plus, tu précises que le propriétaire dispose d'un titre, or en cas de confrontation avec une possession actuelle : avantage au titre à condition qu'il soit antérieur à la possession ([i:t1id6mkt]Cas., 1ère, 7 oct. 1964)[/i:t1id6mkt].

Enfin, attention, tu mélanges des notions :

[quote="jeansim":t1id6mkt]Théoriquement, le juge devrait déclarer que les effets de la prescription sont applicables et qu'il devient propriétaire de cette parcelle.[/quote:t1id6mkt]
Non, le propriétaire dispose d'un titre valable, le juge va débouter le possesseur.

[quote="jeansim":t1id6mkt]la prescription acquisitive peut-elle "se jouer" des deux côtés?[/quote:t1id6mkt]
Le propriétaire n'a pas besoin du jeu de la prescription acquisitive étant donné qu'il est déjà propriétaire.

Par **jeansim**, le **23/02/2010** à **16:16**

[quote="Yn":3eh5dfz0]Aucun débat n'est lancé, du moins en droit français[/quote:3eh5dfz0]

Je vois, il y a peut-être quelques nuances entre le droit français et le droit québécois ^.^

Chez, nous, celui qui a construit la maison pourrait, au bout du délai de prescription et avec une possession "en règles", prescrire la parcelle de terrain sur laquelle il a bâti sa maison (et ce, même s'il est de mauvaise foi!!!) par un jugement déclaratoire. Le propriétaire du terrain possédant le titre n'aurait donc pas le choix de céder cette parcelle.

Par **Yn**, le **23/02/2010** à **16:23**

Donc, en résumé, le droit québécois reconnaît plus de valeur à une possession de mauvaise foi qu'à un titre de propriété valide ? Image not found or type unknown

.shock:

Par **Camille**, le **24/02/2010** à **10:24**

Bonjour,
Pas exclu. Il a bien fallu, à un moment, apporter un semblant de base légale à certaines implantations "[i:icpncibv]à la hussarde[/i:icpncibv]" de colons sur des territoires précédemment occupés par des autochtones... qu'on a "obligeamment prié" d'aller voir ailleurs.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **jeansim**, le **24/02/2010** à **16:23**

Merci, Camille, pour cette vision pleine de sous-entendus, bien que réaliste, de la colonie française.

En effet, en droit québécois, la bonne foi importe peu en prescription acquisitive de biens immeubles.
Voir
[b:1wrci1aj][url=http://www.avocat.qc.ca/public/iiprescription.htm#La%20prescription%20acquisitive:1wr
à la section "LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE", sous le sous-titre "Délais de la prescription".

[quote:1wrci1aj]Contrairement à la prescription des droits mobiliers, la prescription en matière de droit immobilier n'est pas influencée par la bonne ou mauvaise foi du possesseur.[/quote:1wrci1aj][/url]

Par **Yn**, le **24/02/2010** à **18:12**

Personnellement, je ne parlais pas de la bonne ou mauvaise foi mais du titre de propriété, ce dernier n'ayant donc aucune valeur. Le droit des contrats québécois est-il inscrit dans la

.roll:

même logique ? Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **25/02/2010** à **09:22**

Bonjour,
[quote="jeansim":2lgg4b55]Merci, Camille, pour cette vision pleine de sous-entendus, bien que réaliste, de la colonie française.
[/quote:2lgg4b55]
La colonie française n'était pas spécialement visée, je suppose que ça a été le "lot commun" des implantations sur toute l'étendue de ce qu'on appelait jadis le "Nouveau Monde", y inclus l'Amérique du Sud. Et il faut, comme on dit d'habitude, "se replacer dans le contexte de l'époque". Mais j'ai simplement dit que, forcément, le droit constitué a bien dû tenir compte de ces situations "exorbitantes du droit commun" si on avait "importé telles quelles" les règles déjà en vigueur en Europe.
Ce n'est qu'une supposition, mais c'est logique. Donc, pas illogique que les droits canadien ou US, etc. (en plus, plutôt inspirés du droit anglo-saxon) s'éloignent un tantinet des règles françaises.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés