



Achat d'un terrain occupé illégalement

Par **jpierre**, le **04/06/2012** à **23:33**

Bonjour,

J'envisage d'acheter un petit terrain non constructible en face de mon habitation appartenant au domaine public de la SNCF

Ce terrain est occupé illégalement depuis 10 ans par une personne qui y fait son jardin.

Est ce que je vais pouvoir récupérer ce terrain après l'achat?

Par **edith1034**, le **05/06/2012** à **08:41**

mieux vaut demander à la sncf de le faire partir avant

en matière de terrain, c'est un peu plus simple que pour une habitation mais après 10 ans il va considérer que le terrain est à loi la force public risque d'être nécessaire

vous allez rentrer dans les règles du bail civil et de l'occupation peut être sans titre ni droit

pour tout savoir sur le bail civil

<http://www.fbis.net/bail-civil.htm>

Par **jpierre**, le **06/06/2012** à **20:12**

La situation est plus compliquée que ça.

J'ai été victime de troubles de voisinage par cette personne d'ou ma demande d'achat de la parcelle. La SNCF lui a demandé de partir mais cette personne a fait valoir avoir l'autorisation orale de l'ancien directeur SNCF et de l'ancien maire de la commune. Le maire a fait cesser les troubles et empêcher la personne d'être expulsée. La SNCF lui a demandé simplement de régulariser sa situation et depuis 3 ans rien a été fait. La SNCF ne semble pas être disposé à procéder à l'expulsion vu le soutien de l'ancien maire qui est aussi Conseiller Général!!! Par contre, ils sont ok pour me vendre la parcelle avec la personne dessus

Par **edith1034**, le **07/06/2012** à **07:49**

alors n'achetez pas

Par **alterego**, le **07/06/2012** à **08:53**

Bonjour,

"Ce terrain est occupé illégalement depuis 10 ans par une personne qui y fait son jardin (.....) La SNCF lui a demandé de partir mais cette personne a fait valoir avoir l'autorisation orale de l'ancien directeur SNCF et de l'ancien maire de la commune".

Cette occupation est pour le moment légale, l'occupant bénéficiant d'un acte de pure faculté, soit de tolérance, soit de relation de bon voisinage, quand bien même celui-ci n'est que verbal.

Un acte de tolérance ne suppose pas un droit mais une permission tacite d'un propriétaire ayant un droit supérieur. **Un acte de tolérance est donc révocable.**

La relation de bon voisinage détermine ordinairement un propriétaire à souffrir l'exercice de cette permission, parce qu'elle ne lui porte pas un préjudice réel ; mais **si il lui plaît de la faire cesser, il en a le droit, sans avoir à se justifier. Il reprend alors la jouissance de son bien** et ne permet pas que d'autres y prennent part.

L'article 2262 du Code Civil précise que les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.

Le bénéficiaire ne peut donc opposer à la SNCF détenir un droit de l'ancien Directeur, si celui d'aujourd'hui lui demande de quitter les lieux. Cette personne confond probablement tolérance et droit.

Cette occupation, pour l'instant licite, n'empêche pas la SNCF de vous vendre le terrain occupé ou non.

Toutefois, il serait bon que la SNCF lui rappelle (lettre AR ou huissier de justice) que la mise à disposition du terrain n'était qu'un acte de tolérance, acte qui ne lui donne aucun droit et qu'en conséquence il doit lui restituer le terrain.

Si il refusait de quitter les lieux, la vente peut se faire et vous devrez procéder de même. La

vente ne lui donnerait pas davantage de droits qu'il n'en a aujourd'hui. 0 = 0 !!!

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]