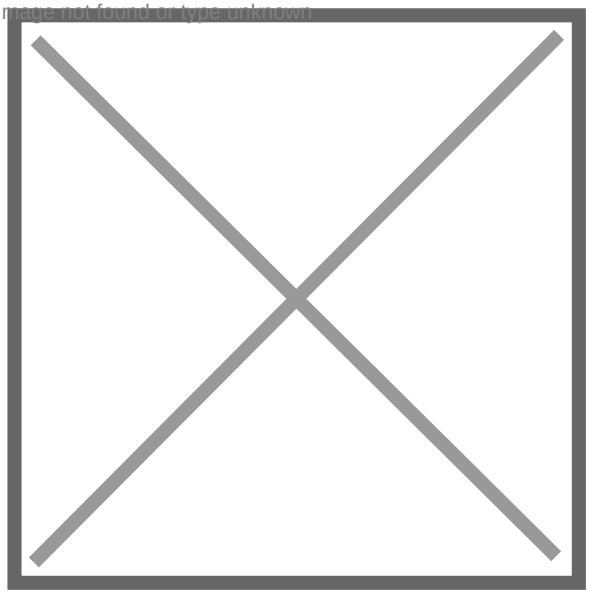
Image not found or type unknown



Bien sans maitre au milieu d'une propriété privée

Par **Sandrine**, le **06/08/2011** à **19:35**

Bonjour,

Un bien sans maître qui se situe au milieu de propriétés privées peut-il devenir un bien communal si la commune en fait la demande ? (en sachant que la commune n'y aura jamais accès puisque ce bien est enclavé entre plusieurs propriétés privées).

Quel intérêt pour la commune de se l'octroyer ? et quels risques pour les propriétaires (surtout moi) lorsque cette parcelle de 36 m² fait partie intégrante de mon jardin. C'est une vieille maison, et une porte et une fenêtre donnent sur cette partie du jardin. Cette parcelle est assimilée à ma propriété depuis trés longtemps (plus de 25 ans, voire bien plus).

Je savais qu'en achetant ma propriété, cette parcelle n'appartenait à personne. Le précédent propriétaire (contructeur du lotissement de chalets voisin) n'existe plus.

Y'a t'il une sorte de prescription qui me donnerait priorité sur ce bien par rapport à la commune ?

Je ne connais pas les objectifs de ma commune par rapport à l'acquisition de ce bien. Quel recours ai-je ? Comment me protéger ?

Je vous remercie pour les conseils que vous pourrez me donner.

Par **mimi493**, le **06/08/2011** à **20:17**

[citation](en sachant que la commune n'y aura jamais accès puisque ce bien est enclavé entre plusieurs propriétés privées). [/citation] et non, puisque il y aura servitude de passage sur les autres terrains, afin que les propriétaires de ce terrain puissent accéder chez eux, et un chemin en voiture, avec accès à toute heure. Il est d'ailleurs étonnant qu'il n'y ait pas déjà servitude.

[citation]Cette parcelle est assimilée à ma propriété depuis trés longtemps (plus de 25 ans, voire bien plus). [/citation] vous payez les impots fonciers sur cette parcelle depuis au moins 30 ans ? (vous et les précédents propriétaires, le cas échéant)

Par contre, la commune ne peut pas user de la prescription acquisitive sur cette propriété privée car elle ne se comporte pas comme le propriétaire depuis 30 ans.

Par **Sandrine**, le **06/08/2011** à **21:16**

Merci de vos éléments de réponse, mais je vous l'avoue, je ne suis pas au fait du tout juridiquement. Je n'ai peut-être pas toujours employé le bon vocabulaire en voulant expliquer mon cas.
C'est difficile par internet. Ce serait plus simple en vous montrant une carte, ou des photos.
Cette parcelle n'est pas officiellement assimilée à ma propriété, mais moi même et les précédents propriétaires depuis au moins 25 ans l'ont toujours utilisée comme si cette parcelle faisait partie intégrante du jardin. En voyant des photos, rien ne peut déterminer où s'arrête et où commence "mon véritable" jardin.
Je ne paie pas d'impôts sur cette parcelle puisqu'elle ne m'appartient pas.

La commune peut-elle exiger un droit d'accès si elle prend possession de cette parcelle ? Je ne vois toujours pas l'intérêt pour la commune de posséder cette parcelle...

Votre citation : Par contre, la commune ne peut pas user de la prescription acquisitive sur cette propriété privée car elle ne se comporte pas comme le propriétaire depuis 30 ans.

Je ne comprends pas le sens de votre réponse. Voulez-vous dire que je pourrais bénéficier de cette prescription et "prendre possession" de cette parcelle car je (et les précédents propriétaires) nous comportons comme propriétaires depuis 30 ans ? Le terme de 30 ans est-il important ? Je sais que c'est au moins 24 ans, mais je suis quasiment sûre que cela remonte plus loin.

Quelles démarches devrais-je entreprendre pour bénéficier de cette prescription ?

Je vous remercie sincèrement si vous pouvez m'éclairer un peu.

Par **mimi493**, le **06/08/2011** à **22:34**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

La prescription acquisitive ou usucapion, c'est devenir propriétaire par un usage paisible, non équivoque et public en tant que propriétaire, d'un bien pendant 30 ans. Une des conditions impératives est de payer l'impot foncier sur ce bien depuis 30 ans.
Vous ne le payez pas, donc vous ne pouvez bénéficier de cette possibilité

Quand à la commune, elle n'est pas, en apparence, propriétaire du bien (on voit ça avec des chemins privés qui sont utilisés comme chemins communaux, des lieux privés que tout le monde croit être publics etc.)

D'après ce que vous dites, personne ne peut user d'usucapion.

Quel intérêt pour la commune ? Louer la maison, vendre le terrain.

Maintenant, on peut déclarer vacante la succession, nommer un mandataire qui va vendre la parcelle à la commune ou elle va préempter

Par **Sandrine**, le **07/08/2011** à **08:23**

Je ne comprends pas bien, comment pourrais-je payer des impôts sur un bien qui ne m'appartient pas ?
Comment vérifier si je paie un impôt foncier sur cette parcelle ou non ?
Je vous ai dit que je n'en payais pas, car ça me paraissait être évident, mais comment en être sûre ?

La démarche de prescription acquisitive est-elle compliquée ? et coûteuse ??

Encore merci!

Par **mimi493**, le **07/08/2011** à **11:26**

[citation]Je ne comprends pas bien, comment pourrais-je payer des impôts sur un bien qui ne m'appartient pas ? [/citation] en allant aux impots les payer, en les recevant à l'adresse et en les payant, même s'ils ne sont pas à votre nom, avec une division de parcelle suite à succession qui n'a pas été faite etc.

Allez aux impots pour qu'on vous donne la description de la parcelle pour laquelle vous payez l'impot foncier.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés