



## Acquisition d'un terrain sans connaissance du propriétaire

Par **bartres**, le **15/06/2011** à **17:27**

Bonjour,

Comment faire pour acquérir une parcelle de terrain lorsqu'on ne retrouve pas le propriétaire, ni les héritiers.

J'ai fait des recherches auprès du cadastre, des impôts, des mairies, il n'y a plus de trace de cette personne.

Paraît-il qu'il existe une démarche à faire de la part de la mairie pour acquérir ce terrain et ensuite le revendre.

Pouvez vous me donner de plus amples renseignements.

Avec mes remerciements

Sincères salutations

Par **mimi493**, le **15/06/2011** à **17:36**

Une commune ne peut faire jouer une sorte de prescription acquisitive que si le bien fait partie d'une succession ouverte depuis au moins 30 ans sans qu'aucun successible ne se soit présenté (Code général de la propriété des personnes publiques) ou si la commune a depuis au moins 30 ans, une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (article 2229 du Code civil et CE du 25 février 2004)

Donc dans ce que vous évoquez, il faudrait prouver le cas de la succession et que la commune ait envie de l'acquérir

Par **bartres**, le **16/06/2011** à **09:52**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, mais dans mon cas, on ne peut pas prouver de succession, faute de trace de propriétaire et d'héritier. C'est un terrain qui est tombé dans l'abandon.

Par **mimi493**, le **16/06/2011** à **14:31**

Il y a forcément un nom de propriétaire aux hypothèques.  
Personne ne paye l'impôt foncier ?

Par **bartres**, le **16/06/2011** à **19:49**

Il n'y a aucune trace au conservatoire des hypothèques.  
Personne ne paye l'impôt foncier.

Par **alterego**, le **16/06/2011** à **21:25**

Bonjour,

Que vous ne trouviez pas le propriétaire ne signifie pas abandonné.

Tout immeuble abandonné est considéré comme vacant si la succession du dernier propriétaire connu [fluo] n'a fait l'objet d'aucune revendication avant l'expiration du délai de prescription trentenaire[/fluo].

Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits.

La commune ne peut procéder à une expropriation que si elle a pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Il est précisé dans l'art. L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales [fluo]".....dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique[/fluo]."

Cordialement

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

Par **bartres**, le **16/06/2011** à **23:00**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse

Il ne peut y avoir expropriation, vu que cela concerne une parcelle de terrain totalement envahie par la végétation.

Comme je le pensais cette parcelle doit appartenir à la mairie, si cette dernière fait le nécessaire.

Par **mimi493**, le **16/06/2011** à **23:10**

[citation]Il n'y a aucune trace au conservatoire des hypothèques. [/citation] il y a obligatoirement eu un moment où ce terrain avait un propriétaire, même si c'est il y a 80 ans

Par **bartres**, le **17/06/2011** à **07:54**

Oui en effet, il y avait une propriétaire dont on ne retrouve pas trace.

Par **alterego**, le **17/06/2011** à **10:10**

Bonjour,

*"C'est un terrain qui est tombé dans l'abandon".*

Etat d'abandon ne signifie pas qu'il y ait eu un acte volontaire d'abandon du propriétaire (art. 1401 du CGI).

*"....., on ne peut pas prouver de succession, faute de trace de propriétaire et d'héritier".*

Vous ne pouvez pas non plus prouver qu'il n'y en ait pas. Imaginez que vous puissiez acquérir ce terrain dans les conditions que vous évoquez, quelle mauvaise surprise pour vous si un héritier venait à se manifester durant le délai de la prescription trentenaire.

*"Il ne peut y avoir expropriation, vu que cela concerne une parcelle de terrain totalement*

*envahie par la végétation".*

Lorsque le propriétaire d'un immeuble déclaré en l'état d'abandon manifeste ne s'est pas fait connaître ou lorsque son adresse est inconnue, les règles de droit commun fixées par le Code de l'Expropriation en pareil cas doivent être observées pour préserver les droits de l'inconnu.

C'est votre question "*comment faire pour acquérir une parcelle de terrain lorsqu'on ne retrouve pas le propriétaire, ni les héritiers*" qui nous a conduit à aborder la procédure de déclaration manifeste d'abandon.

Cordialement

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

Par **mimi493**, le **17/06/2011 à 14:55**

[citation]Oui en effet, il y avait une propriétaire dont on ne retrouve pas trace. [/citation] il faut partir de là. pas forcément retrouver sa trace, mais plutôt sa mort

Par **Gwascud**, le **28/08/2014 à 00:51**

Bonjour bartres,  
Je rencontre le même cas que vous en ce moment.  
Pouvez vous me dire comment aviez vous fait à l'époque ?  
Merci

Par **poulot**, le **13/02/2015 à 08:23**

bonjour j'ai à ma possession un Acte de propriété ça fait plus 40 ans voir 50 ans je sais ou se trouve ce terrain quel sont les démarches a effectuer

Par **moisse**, le **13/02/2015 à 08:33**

Bonjour,  
a) Déposer un cierge dans l'église la plus proche et prier pour que personne, surtout un agriculteur, n'ait usé d'un droit d'usucapion sur ce terrain.  
b) vous rendre à la mairie et demander communication du propriétaire enregistré au cadastre,

ce n'est pas une preuve, mais une indication

c) demander au service des impôts en charge de ce secteur l'établissement d'un impôt foncier à vous adresser.

Par **aguesseau**, le **13/02/2015** à **12:02**

bjr,

et je rajouterais, vous pouvez contacter le fichier immobilier du service de la publicité foncière (ex-hypothèques) qui êtes informés de la "vie" de toutes les parcelles de terrain (mutation, servitudes, hypothèques...).

cdt

Par **Vanille974**, le **29/03/2015** à **14:50**

Bonjour

j'ai acheté il ya 27 ans un terrain dont la succession n'a jamais été ouverte par une héritière présumée, cet achat s'est fait sur papier libre, sans passer devant le notaire

-quelle valeur juridique pour cet achat

et puis-je faire la prescription abrégée

Par **aguesseau**, le **29/03/2015** à **19:32**

bjr,

la succession d'une personne s'ouvre dès son décès.

en principe, en présence de biens immobiliers, le recours à un notaire est obligatoire pour établir un acte authentique pour faire la mutation immobilière.

selon ce que vous écrivez, rien n'a été fait donc le bien est toujours au nom du défunt.

cdt

Par **tilou83720**, le **10/04/2015** à **00:29**

bjr je m'occupe depuis plus de 30 ans d'un terrain laissé à l'abandon j'ai fait des recherches le terrain appartient bien à une dame mais n'est jamais venu sur son terrain ne l'ai jamais nettoyé elle-même ou fait nettoyer par personne !!! moi et avant moi mes parents nous nous en occupons car mitoyen du nôtre nous l'entretenez depuis plus de 30 ans mon terrain est constructible donc pas besoin du sien pour de toute manière je ne désire pas construire !!!! mais continuer à jouir de mon terrain pour le potager repos dominical les vacances au calme je voudrais savoir comment puis-je faire pour obtenir ce terrain en tant que propriétaire puisque je m'en occupe depuis déjà plus de 30 ans merci

Par **tilou83720**, le **10/04/2015** à **00:43**

bsr je suis propriétaire d un terrain avec un droit de passage donner en 84 a perpetuite par ma mere a l une de mes tante pour acceder a son terrain enclaver a ce jour ma mere et deceder ma tante aussi mes cousins ont vendu leur terrain les nouveaux acquereurs ont construit sur ce terrain une maison qu ils habitent mais il n enprumte pas le droit de passage qu ils ont sur mon terrain puisqu ils ont un autre acces sur route goudronner de pres de 7 metres !!mon droit de passage et de 4 metres !!par mon passage ne passe seulement que le camion pour vider leur pompe a caca si je puis dire comme cela ma queStion est comment puis je faire pour faire annuler ce droit de passage puisque le terrain n est plus enclaver ? JE VOUDRAIS LE FAIRE ASSEZ RAPIDEMENT MERCI

Par **aguesseau**, le **10/04/2015** à **11:11**

bjr,  
il faudrait savoir si c'est une servitude légale pour cause d'enclave ou une servitude conventionnelle.  
si c'est une servitude de passage pour cause d'enclave et que le terrain n'est plus enclavé, vous pouvez demander la suppression de cette servitude.  
si c'est une servitude de passage établi par une convention, il faut que les parties à la convention soient d'accord pour supprimer cette convention.  
cdt

Par **aguesseau**, le **10/04/2015** à **11:15**

bjr,  
pour devenir propriétaire du terrain dont vous avez la possession depuis plus de 30 ans, vous devez faire jouer la prescription acquisitive.  
je vous conseille de voir un avocat ou un notaire pour connaître les modalités pour obtenir la propriété du bien.  
cdt

Par **tilou83720**, le **13/04/2015** à **10:42**

bjr comment puis savoir si c est une servitude legale ou une servitude conventionnelle car la notaire et moi meme avons etais sinistree lors du debordement de la riviere en 2010 !!!merci  
cdt

Par **moisse**, le **13/04/2015** à **10:59**

Bonjour,

Il existe une copie de tous les actes à la conservation des hypothèques.

Le nouveau nom de ce service est "service de la publicité foncière".

Vous devez récupérer votre titre de propriété (de toutes façons vous en aurez forcément besoin un jour) et vérifier la mention d'une servitude.

Par **tilou83720**, le **13/04/2015 à 13:10**

merci bcp

Par **talcoat**, le **14/04/2015 à 19:18**

Bonjour,

Lorsque l'enclavement disparaît, la servitude disparaît également, quelle que soit son origine, y compris si elle émane d'un acte.

Cordialement

Par **tilou83720**, le **14/04/2015 à 21:13**

bsr en etes vous bien sur car un agent immobilier m as contacter car mes voisins veulent vendre une parcelle de leur terrain qu il detache donc il me dis vos voisins veulent vendre il abandonnent le droit de passage pour leur terrain a la condition que vous acceptiez le droit de passage pour la parcelle qu il detache !!!je lui et repondu cela reviens au meme il y aura tjr quelqu un qui passeras chez moi ..moi se que je veut c et que plus personne ne passe !!il me dis le droit de passage il y est point si vous aller en justice vous ne gagnerai pas il est marquer votre maman la donner en 84 en plus c est marquer a perpetuer !!

Par **tilou83720**, le **15/04/2015 à 10:10**

bjr comment puis je m opposer a la vente du terrain de mon voisin !!!merci

Par **tilou83720**, le **15/04/2015 à 10:21**

bjr peut on remonter un cabanon cadastre et qui et sur ce droit de passage ? MERCI

Par **talcoat**, le **29/12/2015 à 11:50**

Merci d'ouvrir un nouveau post pour poser votre question!

Par **didine 23**, le **28/10/2019** à **19:55**

bonsoir la maison voisine de la notre est envaie de ronce de tuyas et un sapin sur le poid de tomber sur la maison la mairie me dit qu'elle ne peut rien faire car la personne et decede il y a 5 an est pas deritier de plusse on est envaie de serpent et rat mon chien et mort il y a 15 jours mordu par une vipere qui venai de la maison d'a coter la maison est mitoyene et de plusse l'entenne et tomber sur notre toit que peut t'on faire merci bonne soirée Mm corrieras

Par **nihilscio**, le **28/10/2019** à **20:25**

Bonjour,

Il serait souhaitable que vous apportiez plus d'attention à la grammaire, à l'orthographe et aux règles de la ponctuation.

La mairie a tort. Si elle sait que le propriétaire est décédé et qu'il n'a pas d'héritier, elle devrait saisir le président du TGI pour que le service du domaine de l'Etat assure la curatelle de ce bien en déshérence. Elle est particulièrement en tort parce que l'état d'abandon de ce bien crée un trouble, risque d'accident et risque sanitaire, qui est de la responsabilité du maire. Vous pouvez agir vous-même par l'intermédiaire d'un avocat ou plus simplement en signalant le fait au procureur de la république.

Vous pourriez tenter d'obtenir des dommages et intérêts de la part de l'Etat ou de la commune mais je crains qu'il soit illusoire de le faire sans avocat.