



Terrain mitoyen au mien à l'abandon

Par jochris, le 09/01/2011 à 18:38

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une maison et le terrain qui est mitoyen au notre est à l'abandon (ronces, arbres, nuisances d'animaux tel rongeurs et reptiles) mais surtout le risque éventuel d'incendie en été qui peu se produire.

Que pouvons nous faire? Que dit la loi? Quel recours et quelles démarches? merci à vous

Par corima, le 09/01/2011 à 19:11

[citation]**L'article 94 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, codifié à l'article L. 2213-25 du code général des collectivités territoriales donne au maire la possibilité d'obliger, pour des motifs d'environnement, les propriétaires de terrains non entretenus, situés en zone urbanisée, à faire des travaux sur leur propriété.**

Cet article est ainsi rédigé :

“ Faute pour le propriétaire ou ses ayants droits d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance minimum de 50 mètres des habitations (...) lui appartenant, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure.

Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain prescrits n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droits.

[/citation]

Bonsoir, c'est donc vers le Maire de votre commune que vous devez vous tourner et éventuellement lui rappeler cet article

Par **mimi493**, le **09/01/2011 à 19:36**

oui déjà voyez avec le maire.

Sinon, vous pouvez mettre en demeure le propriétaire par LRAR en motivant votre demande par un trouble anormal du voisinage

Par **jochris**, le **09/01/2011 à 19:41**

merci pour votre aide

Par **CDC**, le **19/09/2019 à 10:38**

Bonjour.,

Je suis propriétaire d'un terrain de 600 m², avec maison, depuis 1999. Je suis mitoyen d'un terrain de même surface sur 40 mètres non clôturé et laissé à l'abandon. Personne ne s'est jamais manifesté. J'ai entendu dire que ce terrain pouvait devenir notre propriété. Qu'en est il ? Que dit la loi ?

Merci.

Par **morobar**, le **19/09/2019 à 15:15**

Bonjour,

[quote]

Je suis mitoyen

[/quote]

Non

Voisin seulement.

Chercher sur le net tout ce qui a trait à "usucapion". (code civil 2258)

Puis revenez le cas échéant obtenir des précisions.

Par nihilscio, le 19/09/2019 à 16:53

Bonjour,

En théorie, vous pouvez prendre possession du terrain, vous comporter comme propriétaire, ce qui impliquerait notamment de vous faire reconnaître comme tel par l'administration fiscale et, au bout de trente ans, faire valoir une prescription acquisitive si votre qualité de propriétaire n'a été contestée par personne. Mais il est plus que probable que l'administration aura réagi avant parce que les biens en déshérence deviennent propriété de l'Etat et les biens sans maître propriété de la commune.

Par wolfram2, le 21/09/2019 à 12:40

Bonjour

Réponses approximatives. En ligne, vous pouvez consulter le cadastre qui vous donnera la désignation cadastrale de cette parcelle. A partir de cela, vous consultez le Service de la publicité foncière pour savoir qui en est propriétaire et son domicile. Ou le service du cadastre. Outre le Code, lecture recommandée du décret n° 55-22 et son décret d'appli n° 55-1350, vous saurez tout de la publicité foncière. Au passage une pensée pour M. Mendès-France qui le premier avait essayé de mettre un peu d'ordre dans la république parlementaire. Sur le Code civil, ou les sites web, vous consultez les articles et jurisprudences concernant la prescription acquisitive ou usucapion.

Donc, si pendant le temps voulu, vous occupez le terrain dans les conditions d'un propriétaire, ouvertement, en accumulant les preuves de votre possession, vous pourrez revendiquer la prescription acquisitive. A l'issue de 30 ans dans le cas général, au terme de dix ans si le propriétaire est domicilié dans le ressort de la cour d'appel de la parcelle concernée. Telle est la théorie.

Cordialement. wolfram

Par nihilscio, le 21/09/2019 à 16:17

Ma réponse succincte peut-être qualifiée d'approximative mais celle de Wolfram ne l'est guère moins et elle est erronée en ce qui concerne la durée abrégée de dix ans. Cette durée abrégée suppose un juste titre obtenu de bonne foi. Or, dans le cas présent, il n'y a pas de titre du tout. Quant au critère du lieu de domicile du vrai propriétaire, dans le ressort de la cour d'appel du lieu de l'immeuble ou en-dehors, il a disparu de la loi en 2008, il y a plus de dix ans. Le bénéfice d'une éventuelle prescription acquisitive au profit de CDC sur le terrain voisin ne pourra être acquis au plus tôt que dans trente ans.

Les conditions de la prescription acquisitive sont fixées à l'article 2261 du code civil :
Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Comme je le disais, posséder à titre de propriétaire, c'est se comporter comme un propriétaire. C'est une question de fait. Ce fait doit être prouvé par le possesseur et il est

apprécié souverainement par le juge du fond. La preuve de la possession se heurte à deux obstacles.

Le premier obstacle est la difficulté à prouver la date à partir de laquelle on a possédé à titre de propriétaire. On peut le faire au moyen d'un acte de notoriété dressé par un notaire : le possesseur revendiquant la propriété par l'effet de la prescription fait rédiger une attestation par le notaire et cette attestation est publiée au fichier immobilier tenu par le service de la publicité foncière (anciennement la conservation des hypothèques). Le notaire, s'il est sérieux, ne se contente pas de la simple déclaration de son client, il vérifie, au moins sommairement, que le possesseur est notoirement reconnu comme propriétaire et, normalement, ne dresse un acte de notoriété qu'au bout de trente ans de possession. Cet acte de notoriété n'est pas un vrai titre de propriété. La jurisprudence dit qu'il ne fait que marquer le début du délai de prescription. Si le possesseur ne dispose pas d'autre moyen de preuve qu'un acte de notoriété, en pratique, avant que la propriété qu'il revendique ne devienne incontestable, il aura à attendre soixante ans : trente ans pour qu'un notaire accepte de dresser un acte de notoriété et trente ans encore pour que la propriété du bien lui soit définitivement acquise.

Le second obstacle est la mention du propriétaire inscrite au cadastre. Si l'on veut se comporter pleinement comme propriétaire, il faut s'acquitter de la taxe foncière. Son paiement est réclamé au propriétaire et, lorsqu'elle est payée, elle est censée l'être par le propriétaire. Il ne suffit pas de s'accaparer d'un immeuble pour que l'administration fiscale accepte de changer le nom du propriétaire sur le cadastre. L'administration pourra accepter de recevoir le paiement fait par le possesseur et de domicilier le propriétaire chez le possesseur mais c'est tout : aux yeux de l'administration, le possesseur ne sera pas devenu le propriétaire mais seulement son gérant. La mutation n'est inscrite au cadastre qu'à la suite de sa publication au service de la publicité foncière comme prescrit à l'article 25 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955. Le changement de propriétaire ne sera acté au cadastre qu'à la publication de l'acte de notoriété enregistré au fichier immobilier et l'administration pourra contester cet acte pendant trente ans devant le tribunal de grande instance à compter de la date de la publication.

Lorsqu'un immeuble semble à l'abandon, il y a trois possibilités : soit son propriétaire est connu mais s'en désintéresse complètement, soit son propriétaire, qui était connu, est décédé et on ne lui connaît pas d'héritiers, soit il n'y a pas de propriétaire connu.

Dans le premier cas, il ne peut y avoir perte de la propriété que si un tiers a pris possession du bien en se faisant passer comme propriétaire et prouve une possession pendant au moins trente ans dans les conditions fixées à l'article 2261 du code civil. La probabilité d'un tel abandon pendant un temps aussi long n'est pas nulle mais elle est très faible.

Le deuxième cas est le plus fréquent : c'est celui de la déshérence. Le code civil prévoit que les biens en déshérence reviennent à l'État (article 811). Il est rare que l'administration ne fasse pas valoir les droits de l'État. Le bien peut rester quelques années dans un état d'abandon mais, généralement, après recherche d'héritiers infructueuse, l'administration fait constater la déshérence par le tribunal de grande instance, entre en possession et met le bien en vente.

Le troisième cas est rare. Il est procédé comme en cas de déshérence à cette différence près que c'est alors la commune qui entre en possession (article 713 du code civil).

Par **wolfram2**, le **21/09/2019** à **22:33**

Bonsoir

@N n'a fait qu'expliciter ce que j'ai écrit. De consulter les articles et jurisprudences du Code civil traitant de la prescription acquisitive. Et surtout d'accumuler soigneusement les preuves de la possession dans les conditions d'un propriétaire.

Cela ne fait que me conforter dans mon opinion sur les juristocrates et l'insécurité juridique qu'ils créent en se rengorgeant de fatuité d'avoir modifié la loi qui portait gaillardement ses années depuis 1804. Exemple, l'ordonnance n° 2016-131 qui a recopié largement ce que les pères fondateurs s'étaient appliqués à écrire. En supprimant par exemple la charge de dommages-intérêts pour celui qui enfreignait une obligation de ne pas faire. Ce qui renvoie le justiciable victime de la voie de fait d'avoir à prouver le préjudice subi, la faute de l'auteur et le lien de causalité entre les deux. Et les juristocrates, les robins, gens de robe, chargent les pauvres justiciables que nous sommes de ne rien ignorer de la loi.

Cordialement au lecteur. wolfram

Par **nihilscio**, le **22/09/2019** à **00:43**

[quote]

@N n'a fait qu'expliciter ce que j'ai écrit. De consulter les articles et jurisprudences du Code civil traitant de la prescription acquisitive. Et surtout d'accumuler soigneusement les preuves de la possession dans les conditions d'un propriétaire.[/quote]

Ce que je voulais surtout dire, c'est qu'il ne faut pas rêver, qu'un bien qui paraît abandonné n'est pas pour autant res nullius et, au passage, corriger une grossière erreur sur le délai abrégé de dix ans. Le principe est que la propriété est imprescriptible. S'il faut bien tout de même, au bout d'un certain temps, légitimer l'état de fait, dans l'esprit du législateur, il ne s'agissait pas d'encourager le squatt mais plutôt de ne pas laisser précaire indéfiniment une propriété régulièrement acquise.

Par **morobar**, le **22/09/2019** à **09:18**

[quote]

@N n'a fait qu'expliciter ce que j'ai écrit

[/quote]

J'en connais qui en écrivent des tonnes pour dire que usucapion= prescription acquisitive

Et ce n'est pas approximatif du tout.

Pour mémoire ma réponse considérée comme approximative:

*"Chercher sur le net tout ce qui a trait à "usucapion". (code civil 2258)"