



Prescription aquisitive trentenaire

Par **source77**, le **05/04/2013** à **13:15**

Titre: prescription aquisitive

Message: je me permet de vous contacter, car je suis complètement perdu dans mes démarches j'ai acheté une maison dans une cour commune il y a 10 ans. un échange verbal vieux de 50 ans entre une partie de mon terrain et une partie de la cour commune, a été établi entre les différents habitants à cette époque. ce qui permet de desservir des jardins appartenants à 2 habitants de la cour commune, enclaves derrière mon terrain et la partie de la cour commune que j'ai récupéré à clôturer devant ma maison. cette situation n'a jamais été régularisée auprès d'un notaire et au cadastre voulant changer mon portail et les piliers de ma clôture qui menacent de tomber vu leur vétusté, j'ai fait une demande d'autorisation à la mairie qui me l'a refusé, car le cadastre n'est pas conforme à ce qu'il y a sur place. (le portail et les piliers de clôture sont cadastrés sur la cour commune) j'ai donc fait des démarches auprès d'un géomètre qui m'a établi des documents à faire signer par tous les habitants de la cour commune, afin de régulariser avec leur accord une situation vieille de 50 ans. mon problème est que 2 personnes ne veulent pas signer pour des raisons qu'ils ne veulent pas me donner. sachant que j'ai plusieurs preuves en ma possession prouvant que ma clôture et donc cet échange de terrain a été fait il y a plus de 30 ans. est-ce que la prescription aquisitive peut s'appliquer dans ce cas, merci de m'aiguiller dans mes démarches. veuillez agréer, monsieur, mes sincères salutations

Par **amajuris**, le **05/04/2013** à **17:15**

bsr,

la prescription aquisitive doit répondre aux conditions figurant dans l'article 2261 du code civil qui sont:

" Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire."
je ne sais pas si vous remplissez les conditions exigées vu que certains voisins la contestent donc cela rend une action devant un tribunal nécessaire.
cdt

Par **alterego**, le **06/04/2013 à 18:10**

Bonjour,

La cour dont vous faites état est en indivision forcée.

Il y a indivision forcée lorsque des biens à raison d'un état de fait ou par l'effet d'une convention sont affectés à titre d'accessoires indispensables à l'usage commun de deux ou plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents.

L'indivision forcée a un **caractère perpétuel**.

Partage verbal... Cela ne change rien, l'article 815 du Code Civil (régime légal de l'indivision) ne s'applique pas à l'indivision forcée :

- les deux indivisaires d'il y a 50 ans ne pouvaient pas procéder au partage de la parcelle indivise.
- le droit dans l'indivision forcée ne peut être cédé ni hypothéqué séparément de celui de l'immeuble bénéficiaire de l'indivision forcée. Les copropriétaires ne peuvent pas s'y soustraire comme ne le pouvaient pas leurs prédécesseurs.

En revanche, il était possible à votre prédécesseur de l'époque d'établir une servitude de passage pour désenclaver les deux terrains inaccessibles autrement.

Les cosignataires qui vous ont donné l'autorisation l'ont fait en toute ignorance de l'indivision forcée. Cette autorisation ne rendra pas légal le projet.

La prescription acquisitive ne devrait donc pas pouvoir s'appliquer,

Désolé.

Cordialement

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