Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Maison heritée sans titre de propriété

Par Bernard34820

Bonjour,
je suis veuve, mon mari décédé en 2015 occupait de temps en temps une partie de maison d'une petit village corse.Lieu de vie de ses parents décédés.Cette maison n'apparait pas dans mon acte de succession mais les impôts me réclament la taxe foncière .J'ai eu beau expliquer ma situation, ils n 'ont rien voulu savoir, je paye donc cette taxe sans pouvoir utiliser cette maison.Je n'ai retrouvé aucun acte de propriété prouvant que cette maison appartenait à mes beaux parents.Feu mon époux payait cette taxe depuis plus de 40ans... De plus sur l'avis d'imposition apparait 2 noms celui de mon mari et semble-t-il d'un oncle par alliance). Pouvez vous me dire comment sortir de cet imbroglio: soit pour vendre ce bien soit pour ne plus payer les impôts fonciers.
Merci d'avance pour votre aide
Cordialement
Denise Colonna

Par sophie75

contacter le notaire qui a entrepris la succession, il doit avoir l'original du titre de propriété

Par Bernard34820

Bonsoir,

C'est la 1er chose que j'ai fait, le notaire n'a rien du tout
il semble qu'il n'y ait jamais eu de titre de propriété. c'est là le problème il n'a même pas mis cet maison dans la succession. Malgré cela les impôts me réclament les impôts fonciers.
Comment doit je m'y prendre pour arriver à me débarrasser de cette maison .
Cdlt
Denise Colonna

Par sophie75

avez-vous contacté le Service de publicité foncière (ex-Conservation des hypothèques) pour savoir s'il est en possession d'un document officiel (un acte) qui prouve la propriété du bien immobilier

"La vente d'un bien immobilier opère un transfert de propriété du vendeur à l'acquéreur, qui n'est possible qu'en présence d'un acte authentique de vente établi par notaire."

vous avez informé votre notaire de votre désir de vendre : que vous a t-il dit ?

Par Bernard34820

Bonsoir,
j'ai contacté le service de la publicité foncière rien n'est marquée au nom de mon Mari ni d'une autre personne d'ailleurs.
j'ai en ai parle à mon notaire il est resté bouche bée devant cette situation il m'a vaguement parlé d'une recherche qui me couterait surement plus chère que la valeur du bien
Qu'en pensez vous

Par chamce

Prenez contact avec le centre des impôts (taxe foncière) et aussi auprès de la chambre des notaires (problématique :

vente d'un bien immobilier sans titre de propriété)

Par Bernard34820

J'ai pris contact avec un notaire réponse il faut rechercher a qui a appartenu ce bien et remonté je ne sais ou...prestations qui coutent chère surement plus que la valeur du bien.
Quand au centre des impôts seule réponse apporté :
vous êtes la personne qui vivait avec la personne qui a payé pendant plus de 30 ans les impôts donc vous devez continué a payé.
Que puis je faire face à ce type de situation ?
y a t il une issue ?
pensez que la chambre de notaires va me trouver une solutiuon ?

Par chamce

autre piste

"Retrouver l'histoire d'un bien grâce aux Archives départementales

****Des aides pour retrouver l'histoire de votre maison
Guides en ligne. De nombreux départements et des conseils régionaux ont mis en ligne des guides spécifiques à leurs archives et vous aident à retrouver le plus aisément possible l'histoire de votre propriété. Par exemple, les Archives départementales de Haute-Garonne donnent de nombreuses autres pistes à explorer : registres paroissiaux, matrices cadastrales et documents fiscaux de l'Ancien Régime, rôles des prestations en nature pour les travaux sur les chemins vicinaux...

Ouvrages. Vous pourrez utilement vous procurer :

l'ouvrage de Myriam Provence, intitulé Retracer l'histoire d'une maison. Il est paru aux éditions Autrement dans la collection Généalogies ; Utiliser le cadastre en généalogie : la transmission familiale d'un bien et ses évolutions, Les fonds des hypothèques, de Marie-Odile Mergnac ;
Retrouver l'histoire de sa maison : histoire et utilisation des cadastres, publié par EGV Editions ;
la brochure Retrouvez l'histoire de votre maison, écrite par les juristes de De Particulier à Particulier, dans nos locaux ;
la revue Généalogie n° 201 Août/Septembre 2012, consacrée à L'histoire d'une maison : une méthode, un exemple sur Internet."

Occupant de fait sans titre de propriété :

****Vous habitez une maison ou un appartement depuis longtemps, sans aucun titre de propriété, et sans aucun contrat de bail. Les années se sont passées, et personne ne vous a jamais demandé de libérer les lieux.

Aux termes de l'article 2258 du Code civil, « la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception tirée de sa mauvaise foi ».

Autrement dit, le fait d'occuper un bien immobilier pendant une certaine durée peut permettre d'en obtenir la propriété.

****Quelque soit le délai nécessaire (dix ou trente ans), la prescription acquisitive résulte d'une possession continue, réelle, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire :

le caractère continu résulte de ce que l'occupant a habité le bien sans interruption

la possession est réelle lorsque le possesseur accomplit tous les actes qu'un propriétaire aurait accomplis (paiement de la taxe foncière, de la taxe d'habitation?)

la possession doit être paisible, c'est-à-dire qu'elle ne doit pas être exercée avec violence. Autrement dit, le véritable propriétaire n'a jamais dû tenter de rentrer dans le bien ou mettre en demeure l'occupant de le restituer ou de libérer les lieux

le caractère public et non équivoque résulte du fait que les tiers ne doivent pas pouvoir se douter que l'occupant n'était pas l'unique propriétaire du bien.

****Il est fondamental, dans le cadre d'une éventuelle procédure, de se ménager la preuve de ce que la personne qui engage une telle action se comporte comme unique propriétaire. A cette fin, il est souhaitable de réunir le maximum de documents justificatifs. Peuvent être produits des attestations de témoins, des justificatifs de domicile, des déclarations fiscales et toutes pièces qui pourraient étayer de telles prétentions."

votre mari a payé pendant 30 ans ses impôts fonciers pour la maison par conséquent il en est propriétaire même s'il n'y a pas de titre de propriété.

****Etre considérée comme le propriétaire du bien immobilier depuis trente ans sans acte de propriété

Comment faire valoir ses droits ?

Il faut aller chez un notaire pour faire établir un acte dit de « prescription acquisitive », accompagné de deux témoins. Ceux-ci doivent être en mesure de dire qu'ils ont toujours cru que cette personne était le propriétaire du bien. Avoir un courrier du maire expliquant que la personne est bien l'occupante de la maison est un plus.

En collaboration avec le cadastre et le service de la publicité foncière, le notaire vérifie que personne n'a pratiqué ? durant ces trente dernières années ? d'opérations comme une donation, une acquisition ou une succession. S'il ne trouve pas de propriétaire, alors le notaire établit un acte de propriété au nom de l'occupante.

Par chamce

"CORSE : DES SOLUTIONS POUR FACILITER LE RÈGLEMENT DES SUCCESSIONS

Afin d'accélérer le règlement des successions, le législateur a mis en place un régime spécifique applicable à la transmission de la propriété foncière destiner à pallier l'absence de titres de propriété.

Parcelles sans titres de propriété, déclarations de successions non déposées, multitude d'indivisaires?, la reconstitution de la propriété foncière en Corse est une opération de longue haleine initiée par les pouvoirs publics depuis plusieurs années. Afin de faciliter la reconstitution des titres de titres de propriété et d'accélérer les opérations de successions, des règles spécifiques sont applicables jusqu'au 31 décembre 2027. Cette durée d'application devrait permettre au Groupement d'intérêt public chargé de la reconstitution des titres de propriété en Corse (GIRTEC) de pouvoir finaliser ses travaux de reconstitution de la propriété foncière.

Première mutation, des conditions plus favorables

La Loi de Finances pour 2015 a institué une exonération de 30% des droits de mutation à titre gratuit lors de la première mutation d'un bien situé sur le territoire national dont le titre de propriété a été constaté pour la première fois entre le 1er octobre 2014 et le 31 décembre 2017. Cette mesure s'inscrit dans une logique visant à accélérer la reconstitution des titres de propriété. Afin d'en améliorer l'efficacité, la loi du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété en Corse a porté cette exonération à 50% pour augmenter l'attractivité réelle, et ce jusqu'en 2027.

L'exonération de droits de succession prolongée de 10 ans

A la suite de la décision du Conseil constitutionnel du 29 décembre 2012, censurant l'exonération totale de droits de succession dont bénéficiaient les immeubles situés en Corse, les règles applicables aux successions ouvertes entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017, prévoyaient une exonération de droit de succession à hauteur de 50 % de la valeur des immeubles et droits immobiliers situés en Corse, à l'exception des biens acquis à titre onéreux par le défunt depuis le 23 janvier 2002. La loi du 6 mars 2017 a prorogé cette exonération jusqu'au 31 décembre 2027.

La prescription acquisitive sécurisée

En Corse, la prescription acquisitive joue un rôle important, en raison de l'importance des indivisions et de l'absence de titres de propriété. Cette règle de droit civil permet d'acquérir la propriété d'un bien dès lors qu'on peut prouver être en sa possession continue depuis 30 ans. Elle est très utilisée par les notaires corses qui, pour reconstituer les chaînes de propriété, ont pris l'habitude d'établir des actes de notoriété acquisitive. Le législateur a sécurisé ces actes déclaratifs en prévoyant que lorsqu'ils portent sur un bien situé en Corse, ils font foi de la possession sauf preuve contraire. En outre, ils ne peuvent être contestés que dans un délai de 5 ans à partir de leur publication.

Pas de droit de partage

Les actes de partage d'immeubles situés en Corse dans le cadre d'opérations successorales sont exonérés du droit de partage de 2,5%. Le droit de partage de 2,5% constitue en effet souvent un frein aux règlements successoraux et favorise le maintien dans l'indivision. L'exonération des droits de partage constitue un levier important pour soutenir la dynamique de reconstitution des titres de propriété. Elle s'applique aux actes passés entre le 1er janvier 2017 et 31 décembre 2027.

La gestion des indivisions facilitée

Enfin afin de faciliter la gestion des biens indivis, les actes d'administration et de disposition des biens immobilier situés en Corse peuvent être accomplis à la majorité simple des indivisaires. Jusqu'à l'intervention du législateur en 2017, ces actes nécessitaient la majorité des 2/3 des droits indivis. Là encore cette mesure devrait permettre d'accélérer les règlements successoraux. Ces disposition spécifiques sont applicables jusqu'au 31 décembre 2027."

Par Bernard34820

Bonjour,
Merci pour ses réponses une toute dernière requête,
Le notaire ayant effectué la succession de mon mari m'ayant répondu que cela prendrait beaucoup de temps est d'argent,pensez vous qu'il vaut mieux que je m'adresse à la Chambre des Notaires de Corse pour qu'il me guide ?
Ou bien j'essaie de rencontrer le Notaire qui a réalisé la succession en lui parlant des dispositions (celles que vous m'avez transmis concernant la Corse) pour voir ce qui peut se faire
Merci pour votre aide
Cordialement
Denise Colonna

Par chamce

Avant de rencontrer VOTRE NOTAIRE, informez vous auprès

CONSEIL RÉGIONAL DES NOTAIRES

(démarche peut-être gratuite)

Président :Maître Alain SPADONI

19 Cours Général Leclerc
Résidence Napoléon
20000 Ajaccio

Tél. : 04 95 51 31 36 | Fax : 04 95 21 04 24

OU

****Chambre des Notaires de la Corse du Sud :

Président :Me Paul CUTTOLI

CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DE CORSE DU SUD
19 Cours Général Leclerc
Résidence Napoléon
20000 Ajaccio

Tél. : 04 95 51 31 36 | Fax : 04 95 21 04 24

OU

**** Chambre des Notaires de Haute Corse :

Président :Me Corinne FOUQUET-ANTONIOTTI

CHAMBRE DÉPARTEMENTALE DE HAUTE-CORSE
Bâtiment A
Immeuble le 108 Capanelle

8 rue Chanoine Colombani
20200 Bastia

Tél. : 04 95 31 47 79 | Fax : 04 95 32 03 61

Par Bernard34820

Bonsoir,

Voila 5 mois que j'ai écrit au conseil régional des notaires depuis ce jour silence radio même pas un courrier disant qu'ils avaient reçu ma lettre.
A qui faut il que je m'adresse pour avoir une piste pour cette affaire
Merci d'avance pour votre aide
Cordialement

Par ESP

Bonjour
Avez demandé l'historique de propriété auprès le la publicité foncière. ?
[url=https://france-cadastre.fr/site/desehence-bien-sans-maitre/]https://france-cadastre.fr/site/desehence-bien-sans-maitre/[/url]

Par Bernard34820

Bonsoir,

Oui aucune succession depuis trés longtemps
merci