Prescription acquisitive trentenaire

Par Shooty

Bonjour,
Un bailleur possède un terrain constructible de 494 m² celui ci est inclus dans notre clôture avec notre terrain. Nous entretenons et utilisons (nous avons aussi planté des arbres) le terrain comme si nous étions les propriétaires du terrain depuis 30 ans avec l'accord oral des différents propriétaires qui se sont succédés. Ils nous ont récemment proposé de l'acheter à un prix trop élevé pour nous. J'aimerai savoir si la prescription acquisitive trentenaire peut s'appliquer dans ce cas là.

Par Burs

Bonjour,
en tant que locataire vous ne pouvez pas bénéficier de l'usucapion .

Par Isadore

Bonjour,

Un bailleur possède un terrain constructible de 494 m² celui ci est inclus dans notre clôture avec notre terrain.
Vous êtes locataires de ce terrain ?

Par Shooty

Nous sommes propriétaire du terrain qui est accolé à celui du bailleur que nous entretenons.

Par Isadore

Pour faire valoir la prescription acquisitive, il faut "une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire".
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017202]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000019017202[/url]

Si le terrain est en location, votre possession n'est pas "non équivoque" puisque le propriétaire en titre revendique sa possession.

Entretenir un terrain ne suffit pas à se revendiquer propriétaire. Cela peut aussi être le comportement d'une personne à qui le terrain a été loué ou prêté, ou même d'un voisin qui veut éviter les inconvénients liés à la friche. Ici vous avez demandé la permission aux différents propriétaires.

Quelles autres preuves avez-vous que vous vous êtes comportés comme les propriétaires du terrain ? Avez-vous payé la taxe foncière ?

Par Rambotte

Bonjour.
Vous ne touchez pas les loyers ?
Comment pourriez-vous revendiquer une possession à titre de propriétaire ? Il aurait fallu que ce soit vous le bailleur du terrain ne vous appartenant pas en titre.

Par Burs

dans ce cas, ne parlez pas de bailleur mais d'un propriétaire pour ne pas porter à confusion.

Par Shooty

Oui effectivement on parle ici d'un propriétaire professionnel excusez moi du quiproquo. Il n'y a pas de location pour ce terrain. Les différents propriétaires qui se sont succédés ne savaient pas vraiment qu'ils le possédaient et ne l'ont jamais réclamé.

Par LaChaumerande

Bonjour
Vos propos sont contradictoires

avec l'accord oral des différents propriétaires qui se sont succédés.
?
Les différents propriétaires qui se sont succédés ne savaient pas vraiment qu'ils le possédaient et ne l'ont jamais réclamé

De toute façon, si le dernier propriétaire en date vous propose de vous le vendre, c'est qu'il se sait propriétaire, ce qui invalide la prescription trentenaire.

Par Rambotte

De toute façon, si le dernier propriétaire en date vous propose de vous le vendre, c'est qu'il se sait propriétaire, ce qui invalide la prescription trentenaire.
Sauf si la prescription est déjà acquise?

Par Nihilscio

Bonjour,

Nous entretenons et utilisons (nous avons aussi planté des arbres) le terrain comme si nous étions les propriétaires du terrain depuis 30 ans avec l'accord oral des différents propriétaires qui se sont succédés.

avec l'accord oral des différents propriétaires : il s'agit d'une pure faculté et d'une simple tolérance

Or l'article 2262 du code civil dispose : Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.

Par Rambotte

Mais comment le propriétaire en titre prouvera-t-il l'existence des accord oraux ?

Si Shooty dans sa revendication de prescription fait silence total sur ces accords oraux, et que le propriétaire en titre est incapable de justifier de ses propres actes de pure faculté et de simple tolérance, que se passe-t-il ?

Par Isadore

Il pourrait y avoir les témoignages des anciens vendeurs.

De toute façon il me semble compliqué de prouver que l'on entretient un terrain depuis trente ans et pour moi ce n'est pas suffisant pour montrer que l'on a agi comme propriétaire.

Se comporter comme un propriétaire, c'est mettre le terrain en location, payer la taxe foncière, habiter un logement, faire construire...

Il est difficile de réunir toutes les conditions de l'usucapion.

Par LaChaumerande

Se comporter comme un propriétaire, c'est mettre le terrain en location, payer la taxe foncière...

Voire en accorder la jouissance gratuite, mais de façon non équivoque. En l'occurrence mon mari avait rédigé et fait signer à des voisins une mise à disposition à titre gracieux d'une parcelle de terrain. À son décès, j'ai refait signer cette convention.

Quelle que soit la bonne foi des uns et des autres, autant que tout soit clair. Verba volant, scripta manent...

Par Nihilscio

Mais comment le propriétaire en titre prouvera-t-il l'existence des accord oraux ?
C'est certainement difficile à prouver mais les conditions de l'article 2261 du code civil sont tout aussi difficiles à prouver par le possesseur. Le droit de propriété est en principe imprescriptible et la charge de la preuve de la prescription incombe au possesseur. Ce n'est pas au propriétaire en titre de prouver que les conditions de la prescription ne sont pas réunies.

Il faut garder à l'esprit que la prescription n'est pas un mode normal d'acquisition. Ce n'est pas un droit au squat qui serait un facteur d'insécurité juridique. C'est au contraire un facteur de sécurité juridique qui fait obstacle à ce qu'au bout d'un certain temps on puisse remettre en question l'état de fait. La prescription acquisitive permet au légitime propriétaire d'être à la longue assuré de ne plus pouvoir être évincé même s'il apparaissait que son titre était absent ou vicié. S'il n'en était pas ainsi on ne serait tranquille que si l'on détenait une suite de titres remontant sans interruption jusqu'à Adam et Eve.