



## Prescription trentenaire d'un terrain

-----  
Par nono6

Bonjour à tous

Nous avons signé un compromis de vente pour une maison et nous avons une interrogation sur la prescription trentenaire d'une partie du terrain.

150m<sup>2</sup> de notre terrain du fond est exploité par le voisin, il y a carrement un petit muret et une grille pour separer ces 150m<sup>2</sup> de notre terrain au profit du voisin

Je ne sais pas quand exactement cette clôture a été installée mais au moment ou nos propriétaires sont arrivés (1986 - soit + de 30 ans) la cloture etait deja installée et les proprio n'ont jamais réclamé cette parcelle...

il y a environ 4/5 ans le voisin a vendu sa maison a d'autres gens, et les nouveaux voisins ont continue a exploiter cette parcelle de terrain.

Il y a un an les nouveaux voisins ont souhaite acheter officiellement cette parcelle de terrain (en accord avec nos proprios) mais ca a ete refusé par la mairie.

ma question c'est est ce que ces voisins peuvent nous opposer la prescription trentenaire meme si ils sont la que depuis 5 ans...? sachant que ce bout de terrain est cloture depuis grand minimum 36 ans voir bcp plus... Est-ce qu'ils peuvent revendiquer que l'ancien voisin etait de ce fait propriétaire par prescription trentenaire?

Après diverses recherchent sur le sujet j'ai bien l'impression que oui... Après il y a cette question de taxe mais sur la taxe foncière il n'est pas précisée la taille du terrain mais seulement le cadastre...

Merci par avance pour vos avis

-----  
Par Burs

Bonjour,

ce n'est pas très clair. Etes vous sur que ce bout de terrain vous appartient ? Si la Mairie a refusé la vente c'est que ce bout de terrain appartient à la Commune.

-----  
Par nono6

Oui sur le cadastrale ce bout de terrain nous appartient bien

Afin de vendre ce bout de terrain, il faut diviser la parcelle et donc demander l'accord de la mairie.

Nous sommes en region parisienne et notre mairie est tres stricte et refuse toute division de parcelle.

-----  
Par Burs

La mairie ne peut pas refuser une division parcellaire tant que celle-ci ne crée pas de nouveau lot à bâtir. La vente du terrain divisé peut se faire directement de particulier à particulier - via le notaire

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il semble que la commune ait soumis les divisions parcellaires à déclaration préalable comme prévu à l'article L115-3 du code de l'urbanisme. Le refus d'autorisation doit alors être motivé par ce que la division serait de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques. Si le motif du refus donné par la mairie ne paraît pas sérieux, il peut être contesté devant le tribunal administratif avec de bonnes chances de succès.

Les nouveaux voisins bénéficient de la situation qui s'est crée avant eux (article 2265 du code civil) de sorte que la durée de la possession à titre de propriétaire qu'ils pourraient invoquer est supérieure aux trente ans qui permettent l'acquisition par prescription.

Vous pourriez toutefois tenter de faire obstacle aux prétentions du voisin en faisant observer, si vous en avez la preuve,

que, ce voisin ayant manifesté une intention d'acheter, il ne s'est pas comporté en propriétaire. Car si l'on manifeste une intention d'acheter, c'est qu'on reconnaît implicitement n'être pas propriétaire. Le voisin ne posséderait donc pas à titre de propriétaire ou, tout au moins, le titre de sa possession serait équivoque. Or l'article 2261 du code civil exige pour pouvoir prescrire une possession non équivoque à titre de propriétaire.

En fait, dans la situation que vous présentez, ce serait plutôt à vous de revendiquer vos droits de propriétaire pour reprendre possession de ce qui vous appartient et, si vous le faites, ce serait alors au voisin d'opposer la prescription acquisitive à son bénéfice.

Se pose peut-être la question de la limite séparative entre vos deux terrains. S'il y a doute, il faut rechercher l'existence d'un bornage et, si l'on n'en trouve pas, d'en faire faire un. Si le bornage confirme la position de la limite telle qu'elle apparaît sur le cadastre, la revendication d'une acquisition par prescription reste néanmoins possible, un bornage n'étant pas un acte translatif de propriété.

-----  
Par nono6

Merci pour votre superbe réponse.

La partie sur le fait que le voisin ayant manifeste son intention d'acheter ne s'est pas comporte en proprietaire peut ajout des "billes" a notre argumentaire.

Dans notre compromis, il est stipule que nos proprietaires s'engagent a faire les travaux pour enlever la cloture actuelle afin d'en remettre une au bon endroit pour bien separer notre terrain de celui du voisin.

Il est également noté qu'ils devront demander au voisin une lettre stipulant qu'ils sont OK pour l'installation de la cloture, qu'ils ne contestent pas que celle-ci est sur notre terrain et qu'ils ne revendiquent pas cette fameuse partie du terrain  
J'espère qu'avec ces éléments toutes les chances seront de notre cote pour eviter toute mésentente avec nos nouveaux voisins. Qu'en pensez-vous ?

-----  
Par Nihilscio

Il faut attendre la réponse du voisin. On ne peut préjuger de rien.