Devenir propriétaire d'un bien sans maître

Par Darma12

Bonjour,

En mai 2022 nous avons pris possession d'une maison ainsi que du terrain.
Cette maison est un bien sans maître pouvons-nous en devenir propriétaire avec la prescription acquisitive ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il va falloir croiser les doigts pendant 30 ans ... Pour le moment vous êtes simplement squatteurs et expulsables à tout moment.

Article 2272
Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2
Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.

Par Darma12

D'accord merci pour ces informations.
Pour résumé l'histoire du bien c'était une colonie de vacances l'association qui s'en occupait a été dissoute il y avait un acte notarié qui stipulait que si l'association était dissoute elle en faisait dont à la ville, la ville ne s'en est jamais intéressé elle n'a jamais lancé la procédure.(elle et perdue au milieux de la montagne)
Il y a-t-il des choses à faire pour prouver la bonne foi acquisitive peut-on demander de payer la taxe foncière par exemple ?

Par yapasdequoi

Ce bien appartient donc à la commune, il n'est pas sans maître....
Demandez plutôt à l'acquérir pour un prix négocié.

Par Darma12

D'accord de toute façon j'ai demandé à la mairie pour prendre rendez-vous avec Monsieur le Maire, j'étais allé aux archives municipales le maire avait demandé au service des publication foncière l'acte notarié ils ne l'ont jamais retrouvé sa fait maintenant 25 ans.
En tout cas je vous remercie pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Si personne n'a pris la peine de faire la mutation au SPF, ça ne rend pas non plus le bien sans maitre.
Interrogez le SPF pour avoir une info fiable.
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759

Par Nihilscio

Bonjour,

Les conditions de l'acquisition par prescription sont définies à l'article 2261 du code civil : il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. La charge de la preuve incombe bien sûr au possesseur qui revendique la propriété par prescription. De bonne ou mauvaise foi, c'est sans importance. Il ne suffit pas d'occuper, il faut se prétendre propriétaire et agir comme tel. Pour dissiper l'équivoque que peut présenter une possession, on fait généralement publier par un notaire un acte de notoriété acquisitive qui, à défaut d'autre preuve, marque le début du délai de la prescription qui est de trente ans.

Si personne ne paie la taxe foncière le Trésor Public acceptera votre paiement. Cela ne vous rendra pas propriétaire pour autant.

La prescription acquisitive fait beaucoup fantasmer mais l'idée de s'installer dans un bien laissé à l'abandon dans le but de l'acquérir par prescription est en fait peu réaliste.

La commune peut de droit prendre possession des biens sans maître dont la taxe foncière n'a pas été payée depuis trois ans ou a été payée par un tiers.

Par Darma12

D'accord c'est un cas assez compliqué la mairie s'en fiche totalement nous avions d'ailleurs envoyé un recommandé à Monsieur le Maire nous n'avons jamais eu de réponse c'est pour cela donc j'ai demander pour prendre rendez-vous.Dans une lettre que j'ai retrouvé aux archives municipales le maire disait clairement au service des impôts qu'ils étaient défavorables incorporer cette propriété dans le domaine de la ville (c'est une maison qui avait été squattée par une personne en mal d'abris de 1998 en 2009 elle a été ravagée des tonnes de détritus ont été entreposées nous avons d'ailleurs entrepris le nettoyage et déjà recyclé plus de 8 tonnes de déchets.
Je vais me rapprocher d'un notaire pour voir ce qu'il est possible de faire

---
Par isernon

bonjour,

vous prenez possession de ce bien en respectant les conditions de l'article 2261 du code civil et dans 30 ans, vous en demanderez la propriété au titre de la prescription acquisitive.

salutations

Par yapasdequoi

En 30 ans il peut y avoir plusieurs changements de maire...

Par Nihilscio

Il n'existe pas de procédure permettant de s'approprier par prescription un bien laissé à l'abandon. Au bout de trente ans, on ne demande pas la propriété, on s'apprête simplement à opposer la prescription à une éventuelle revendication de propriété. A qui demanderait-on la propriété puisqu'il n'y a pas de propriétaire connu ? Ce serait d'ailleurs reconnaître implicitement qu'on n'est pas propriétaire et qu'on ne satisfait donc pas aux conditions de l'article 2261 du code civil. On prend simplement la précaution de demander à un notaire, à supposer qu'il l'accepte, de faire publier un acte de notoriété acquisitive. L'acte étant du fait de sa publication opposable aux tiers, on est à peu près assuré de pouvoir faire échec à toute revendication de propriété qui interviendrait plus de trente après la publication, ce qui peut prendre finalement soixante ans.

Dans la situation que vous exposez, le plus sûr serait de vous entendre avec le maire : le conseil municipal déciderait de prendre possession de l'immeuble comme prévu aux articles 713 du code civil et 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques et ensuite de vous le vendre. Le maire préférant renoncer à une acquisition gratuite qui présenterait une charge pour la commune, le prix de la cession devrait logiquement être modique.

Par janus2

Pour résumé l'histoire du bien c'était une colonie de vacances l'association qui s'en occupait a été dissoute il y avait un acte notarié qui stipulait que si l'association était dissoute elle en faisait dont à la ville

Bonjour,
Ce n'est pas très clair, qui était propriétaire de ce bien ? L'association ? Ou celle-ci ne faisait que gérer la colonie de vacances ?

Par Darma12

En 1993 il y a eu un acte notarié comme quoi une sci faisait dont à une association de colonie de vacances de la propriété dans les conditions particulières il y avait une annotation comme quoi si l'association et dissoute la propriété reviendrait à la ville.

Par yapasdequoi

Vous avez consulté un acte publié au SPF pour cette donation?
Et quelle est la date de dissolution de cette association ?

Par Darma12

Alors moi j'ai retrouvé l'acte aux archives municipales,
J'ai également retrouvé un courrier dans ce courrier le maire demandait au service de publicité foncière les démarche si il venait accepter la donation, le service de publicité foncière a répondu au maire qu'il ne trouvait à ce jour pas trace d'un acte de donation tout s'est arrêté là...
L'association a été dissoute en 1998.

Par yapasdequoi

Si l'acte n'a pas été publié au SPF, il n'y a pas eu de donation !
Interrogez le SPF avec le numéro de la parcelle pour connaitre l'historique officiel.

Par isernon

bonjour,

pour qu'une donation soit valable, il ne suffit pas que le donateur donne, il faut que le donataire accepte la donation, ce qui semble faire défaut dans le cas présent.

salutations.

Par Nihilscio

L'absence de publication n'implique pas l'inexistence de l'acte. La commune peut parfaitement revendiquer la propriété de l'immeuble.

Il serait intéressant de rechercher si les biens de l'association ont été liquidés. A défaut, une dissolution d'association non suivie d'une liquidation est assimilée à l'ouverture d'une succession vacante dont la Direction des Interventions Domaniale a vocation à assurer la curatelle avant une éventuelle dévolution à l'État décidée par le tribunal judiciaire.

Vous pouvez solliciter le maire pour tenter de le convaincre de revendiquer la propriété de l'immeuble au nom de la commune. Si le maire a décidé de ne rien faire, vous pouvez tenter de prendre contact avec la DNID pour savoir si elle aurait l'intention d'intervenir.

Puisque vous avez pris possession de l'immeuble, vous pouvez continuer de l'occuper mais avec un certain risque que vous n'en soyez finalement évincé.

Par Darma12

Bonjour,
je viens vous donner quelques nouvelles malgré mes déplacements à la mairie pour avoir un rendez-vous avec Monsieur le Maire n'ayant aucun retour(il s'en fiche royalement) une connaissance qui est dans l'immobilier me conseille d'aller voir un notaire. Je pense que c'est ce que nous allons faire.

Par Nihilscio

Vous pouvez essayer de demander au notaire de dresser un acte de notoriété acquisitive.