



Action possessoire

Par hector33

Bonjour,

Je vous joins afin de savoir s'il est possible d'engager une action possessoire sans passer par un avocat ?

Merci d'avance,

Cordialement,

Hector

Par kang74

Bonjour

la possibilité d'engager une action possessoire a été abrogé en 2015 .

Article 2279 (abrogé)
Version en vigueur du 19 juin 2008 au 18 février 2015

Abrogé par LOI n°2015-177 du 16 février 2015 - art. 9
Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 2

Les actions possessoires sont ouvertes dans les conditions prévues par le code de procédure civile à ceux qui possèdent ou détiennent paisiblement.

Par de là , je ne peux comprendre le contexte .

Par hector33

Bonjour,

Je vous remercie de cette précision.

Sachant cela, est-il possible que j'engage une action en pétitoire moi-même ?

Si oui, est-il possible de le faire en référé ?

Merci d'avance.

Hector

Par Rambotte

Bonjour.

Je lis que l'action possessoire a été abrogée, parce que dans la pratique, elle était tombée en désuétude et était remplacée par l'action en référé.

Et si vous exposiez votre cas précis, plutôt que poser des questions hors contexte ?

Par hector33

Bonjour,

J'ai acheté un bâtiment situé sur le domaine public en 1994.
Je payais les taxes foncières au trésor public jusqu'en 2011.
Puis le secteur sur lequel est situé mon bâtiment a été octroyé pour 70 ans à une société privée.
Après divers démêlés, cette société m'a accordé le droit de rester en place moyennant un loyer du terrain nu.
Pendant trois ans, elle m'a fait payer des taxes foncières moins élevées que celle du trésor public.
Puis la gestion des lieux a été confiée à une société privée qui m'a demandé de lui payer des taxes foncières. 2000% plus élevées que l'année précédente.
J'ai demandé le justificatif de ce nouveau montant émanant du trésor public sans qu'il me soit répondu.
L'année d'après, je payais presque 5000 ?.
Puis j'ai cessé de payer.
La société m'a alors fait un procès en produisant les taxes foncières des voisins, le juge n'allant pas chercher plus loin m'a condamné à payer les taxes foncières du voisin à l'adresse du voisin qui est un restaurant (+ de 30.000 ?).
L'huissier, après m'avoir fait parvenir un acte m'ordonnant que quitter les lieux portant l'adresse du voisin, voyant qu'il ne pouvait pas expulser le restaurant m'a expulsé de chez moi en cassant mes serrures en mon absence et remisant mes outillages et meuble dans un dépôt.
Je veux faire reconnaître mon droit de propriétaire du bâtiment avant que la société ne s'y installe.

Cordialement.

Par kang74

Vous aviez un avocat , qui connaît le droit , et qui est intervenu dans le cadre de votre défense .

Si on vous ordonne de quitter les lieux c'est que vraisemblablement vous n'êtes pas amené à pouvoir jouir des lieux légalement .

Par de là, je ne vois pas de quel droit vous parler

Par hector33

Bonjour,

Ce n'était pas la question qui est :
Est-ce que je peux engager une action pétitoire sans avocat ?

Si oui, est-il possible de le faire en référé ?

Cordialement.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'action pétitoire sert à faire reconnaître un droit de propriété.
L'action possessoire sert à faire reconnaître un droit d'occupation.

Vous avez exposé votre problème dans d'autres discussions d'où il ressort que vous n'avez plus ni droit de propriété ni droit d'occuper les lieux. Tout cela a été jugé et vous n'avez plus de possibilité de recours. Une demande pétitoire ou possessoire serait irrecevable. Par ailleurs, elles nécessiteraient un avocat.

Une instance en appel est en cours sur le montant de la taxe foncière. C'est sur cela qu'il faut vous concentrer. Il y a une aberration à corriger et il semble que votre avocat ne vous a pas défendu sérieusement en première instance.

Par hector33

Bonjour,

Mon avocat m'a défendu correctement, mais quand le juge décide que votre local se situe à l'adresse de votre voisin au 118 et vous allez payer les TF de celui-ci sans plus s'informer, que voulez-vous faire?

Le plus "beau" est que l'erreur de la décision est prouvée par mon expulsion du 116 de la bonne adresse....

Que pensez-vous des actes d'huissier envoyés au 116 avec des motivations du jugement au 118 excluant nommément le 116?

Cordialement.

Par kang74

Qu'en pense votre avocat ??

C'est lui qui a tout le dossier en main, c'est lui qui connaît donc vos possibilités d'action (ou pas)

Par hector33

Bonjour,

Mon avocat me dit que le tribunal ne veut pas démordre que j'occupe le 118 alors que c'est l'adresse d'un restaurant situé dans un autre bâtiment.

Pour faire court, je n'ai pas parlé d'un nouveau document envoyé sur la demande de mon avocat, on comprend pourquoi il n'avait pas été versé au dossier, car la partie adverse y déclare n'avoir jamais payé de taxes foncières pour mon bâtiment.

Jugement erroné pour le 118.

Actes d'huissier qui me saisi pour plus de 30.000? que je n'ai jamais dus et m'expulse de mon bâtiment au 116, ça fait beaucoup à avaler...

Je relate cette affaire à cette adresse : <http://verna.free.fr/>

Tous les documents auxquels je fais allusion y sont présentés.

Cordialement

Par Rambotte

Il faut que vous compreniez que dans la situation où vous êtes, un forum juridique ne vous est d'aucune utilité. Un forum juridique est surtout fait pour dégrossir un sujet, par pour se substituer à une défense dans un cas concret.

Par kang74

Soit votre avocat considère qu'il y a une action à mener, soit il n'y en a pas .

C'est de cela dont il s'agit, pas de faire le compte rendu de ce qui a été déjà statué .

Donc s'il y a une autre action à mener, c'est lui qui vous le dira si vous lui demandez.

M'enfin s'il n'y en a pas, il faut savoir aussi l'entendre .

Par kang74

Et suite à la lecture des documents, vous n'avez jamais été propriétaire mais avez acheté un fond de commerce, et vous n'avez eu qu'une occupation temporaire de 5 ans ...

Donc autant vous dire que tant pour l'action possessoire que pétitoire, vous êtes hors cadre

Par hector33

Kang 74

Le sous-seing privé ne parle pas de fond de commerce mais d'un bâtiment.

Concernant la propriété sur le sol de l'état, pour s'approprier le bien d'un privé il faut justifier d'un intérêt public, ce qui n'est pas le cas.

La CEDH n'est pas de votre avis dans ses décisions concernant les articles n°1 et n°8 : <http://verna.free.fr/droits.htm>

Par kang74

Vous plaisantez ?

On peut faire preuve de mauvaise foi, m'enfin pas quand il y a des documents officiels ou , justement, pas de documents officiels (comme un acte d'achat en bonne et due forme et cela n'en est pas un, une inscription au SPF etc).

Personne ne s'est approprié votre bien car cela n'a JAMAIS été le votre .

Par Rambotte

Et oui, le notaire, dans son attestation, a bien précisé que c'était une vente d'un fonds de commerce. Il a écrit cela parce que cela était la réalité objective. Il y a manifestement une erreur sur la chose dans le contrat de vente.

Aujourd'hui, le bien est sur la parcelle cadastrale 18, qui contient aussi le bâtiment en arrière sur les photos. Ce n'est donc pas un bien indépendant. Il y a des voies d'accès entourant cette parcelle 18, formant la parcelle 17. Au nord-est, on a la parcelle 19, et au sud-ouest, la parcelle 16.

En 1994, ces parcelles cadastrales existaient-elles ? Il n'est pas fait mention de la 18 dans l'acte de vente d'un immeuble, sous seing privé. Le prétendu vendeur était-il déjà propriétaire de cette parcelle cadastrale 18 ?

Si les parcelles n'existaient pas, c'était bien du domaine public, et le vendeur pouvait-il vendre un bien dont il n'était pas propriétaire ?

Bref, vous avez cru acheter un immeuble, mais il n'en est probablement rien. Et pourquoi l'acte de vente n'est-il pas notarié, ce qui aurait pu le rendre publiable à la Conservation des Hypothèques de l'époque, pour le rendre opposable aux tiers ?

Par kang74

Je rajouterai que vous donnez vous même l'explication de ce problème d'adresse avec un document du centre des impôts de bordeaux, qui situe bien l'adresse fiscale de votre atelier au 118 comme l'est le restaurant le gargalou, les restaurant d'entreprise Cdiscount et votre atelier .

Le 118 comprend deux batiments : le batiment A et le batiment B et comme le dit Rambotte,le tout est bien sur la parcelle 18

La société , que vous accusez de n'avoir jamais payé de taxe foncière pour votre atelier, l'a bien payé .

Mais l'administration publique a simplement oublié de prendre en compte le batiment B, qui a changé d'usage, on suppose sans autorisation(?), en 2012 : jusqu'en 2012 c'était bien pour elle l'ancienne capitainerie ... et rien d'autres . De plus votre fond de commerce est passé de 100m2 à 142m2.

Vous n'avez donc jamais été imposé comme il le fallait jusqu'à une rectification qui a lieu en 2012 (qui a mon avis provient de l'acte de vente au profit d'ICADE)

Donc qu'importe votre adresse postale, votre local est bien situé, preuve à l'appui des impôts, au 118 .

NB : les adresses peuvent évoluer au fil du temps , des constructions et des différentes activités .

Vous n'amenez, d'ailleurs, aucun justificatif de l'adresse du fond de commerce fiable , que ce soit sur le certificat d'achat du fond ou du droit d'occupation temporaire car ... il n'y en avait pas .

Vous avez acheté le fond de commerce de l'ancien local du syndicat des entrepreneurs de manutention qui n'avait pas d'adresse .

Par hector33

Mr Rambotte

En 1994, le secteur n'était pas cadastré.

Le fonds de commerce auquel il est fait allusion concerne un restaurant que je venais de vendre et dont les fonds étaient bloqués un certain temps comme cela se fait pour que les éventuelles sommes dues à des tiers puissent leur être réglées....

Le port autonome est bien explicite quant à ce que le syndicat des dockers est propriétaire du bien qu'il me vend.

Le certificat du notaire précise à la dernière ligne, qu'il s'agit de la vente "d'une maison".

Par kang74

Donc c'est pire, vous avez acheté seulement une autorisation d'occupation temporaire de 5 ans ...

Ce qui serait logique puisque le bien appartenait au domaine public jusqu'en 2011 et que le port autonome ne faisait que gérer ce bien public .

Sauf que personne n'a jamais fait de changement de destination jusqu'à la vente de ces parcelles à une société privée : c'était considéré encore comme une ancienne capitainerie, et cela aurait du être en 2011 une ancienne capitainerie puisque votre autorisation temporaire du domaine public n'était que de 5 ans .

On n'a achète pas un bien sous seing privé car justement il faut que ce soit officiel (impot, spf etc)

Par hector33

Monsieur kang74

Les parcelles n'ont pas été vendues, une concession a été accordée à la SNC pour 70 ans.

Le terrain appartient, ainsi que les autres bâtiments, à l'état.

Par Nihilscio

Ce qui a été vendu en 1994 est un fonds de commerce et une autorisation d'occupation sur le domaine public d'une durée de cinq ans. Il s'agissait d'une autorisation constitutive de droit réel ce qui explique qu'elle ait pu être cédée. Ce droit réel n'était qu'un droit d'occupation temporaire, précaire qui plus est, et non un droit perpétuel de pleine propriété.

Les termes du contrat du 15 juillet 1994 ? Le vendeur cède à l'acheteur un immeuble ? - peuvent prêter à confusion mais dans le même acte il est tout de même précisé construit sur le domaine public. Le domaine public est inaliénable. D'ailleurs l'immeuble sur lequel portait le droit d'occupation ne se serait pas vendu 20 000 F en 1994 mais au moins dix fois plus.

Il est stérile de contester la fin de l'autorisation et l'expulsion. En revanche il y a un litige sérieux sur le montant de la taxe foncière. C'est sur ce litige qu'il faut se concentrer.

Par kang74

Il est impossible de rester dans le déni de savoir que vous n'avez jamais été propriétaire : vous avez un avocat il a dû vous l'expliquer .

Vous nous passez un lien vers certaines pièces .

Mais pas vers le jugement .

Il serait en effet intéressant de pouvoir le lire dans son intégralité pour avoir le détail des 30 000e de créances que vous devez ...

Par hector33

Mr Kang 74

Je vais mettre le jugement sur mon site, je vous indiquerai un lien, vous verrez que le jugement me condamne au n°118 et que j'ai été expulsé du 116.

Dès que c'est en ligne, je vous envoie le lien.

Par hector33

Mr Kang 74

Je viens de mettre en ligne le jugement, les passages intéressants se situent pages 3 et 4, il y est dit que mon siège de l'activité se situe au 118 et que ma contestation de me situer au 116 "n'a pas lieu de prospérer".

Lien : <http://verna.free.fr/MINUTE-1.pdf>

Par Nihilscio

La partie intéressante est page 4 :

Etant préalablement précisé qu'il est justifié par la SNC de la localisation des locaux, objet du litige, au 118 quai de Bacalan à Bordeaux, s'agissant notamment des parcelles GK 17 à GK 20 visées au contrat de sous-location et que la seule production d'un avis d'imposition datant de 1999 ne permettant pas de remettre en cause ladite localisation et dénomination des parcelles.

Vous aviez déjà mis en ligne ce jugement sur le présent forum et je vous avais répondu que votre avocat avait été très léger en se contentant de produire un avis d'imposition de 1999 pour prouver que vous occupiez un local dont l'adresse postale était le n° 116 et non 118.

Il faut s'attacher, s'il en est encore temps, à apporter les preuves solides de la localisation du local que vous occupiez et de la taxe foncière afférente à ce local.

Par kang74

Vous avez la réponse dans votre jugement :

tant préalablement précisé qu'il est justifié par la SNC de la localisation des locaux, objet du litige, au 118 quai de Bacalan à Bordeaux, s'agissant notamment des parcelles GK 17 à GK 20 visées au contrat de sous-location et que la contestation élevée par M. VERNA quant à l'adresse de ceux-ci au 116 quai de Bacalan n'a pas lieu de prospérer, la seule production d'un avis d'imposition datant de 1999 ne permettant pas de remettre en cause ladite localisation et dénomination des parcelles.

Votre local est bien situé au 118 même si vous n'en occupez qu'une partie (CF le document des finances publiques)qu'importe qu'éventuellement la poste, ou vous même , avez décidé que c'était au 116 pour le différencier du restaurant .

Vous saviez donc pertinemment que vous n'avez jamais été propriétaire puisque vous deviez payer un loyer,que vous aviez un contrat en ce sens, et des charges puisque vous devez 20 000 à ce titre .
On en arrive donc aujourd'hui à plus de 30 000e .

Comprenez que toute action de votre part dans un contexte clarifié par le jugement tant au niveau de l'adresse, de la taxe foncière, et de vos droits de simple occupant sera considéré comme une procédure abusive ...

Par kang74

Nihilscio

Cela peut être ?

[url=<http://verna.free.fr/courrier-icade.htm>]<http://verna.free.fr/courrier-icade.htm>[/url]

Par kang74

comme le montre la photo, les finances publiques n'ont pris que la réserve de l'atelier (bat A) pendant de nombreuses années .
Sans prendre en compte le bâtiment B ou s'exerçait l'activité .

Cela change un peu la donne ...
Et ce ne sont pas les principales créances ...

Par hector33

Monsieur Nihilscio

Je possède des taxes foncières émanant du trésor public de 1999 à 2011

Je n'ai présenté que celle de 1999 car elle montre sur une face mon nom, que je suis propriétaire et que le bien est situé au 116.

Pour prouver les localisation, nous présentions un plan cadastral que l'on peut voir à ma page :
<http://verna.free.fr/proces.htm>

Mes taxes foncières : <http://verna.free.fr/tf-pa-cite-1998-2011-4.pdf>

Mes affaires ayant été déménagées en garde meubles et n'ayant pas les moyens de les en extraire vers un autre lieu, j'aimerais bien les protéger par un moyen idoine avant qu'elle soient vendues aux enchères sur place....

Cordialement

Par hector33

Nihilscio

Cela peut être ?

<http://verna.free.fr/courrier-icade.htm>

Exactement, ce courrier l'icade déclare que la SNC n'a jamais payé de taxes foncières pour l'ancienne capitainerie atelier de création d'automates Verna.

Il ressort que toutes les factures, (il en a encore récemment été présentées devant le tribunal de 2023) sont des faux.

Par kang74

En 2011 vous avez signé un nouveau contrat, qui justement clarifiait votre occupation .

Jusqu'à cette date, l'administration fiscale considérait que vous n'occupiez QUE la partie du bâtiment A qui vous sert de réserve (40 m2).

Alors que votre atelier était dans le bâtiment B (143m2) et qui, jusqu'en 2012, n'a jamais été assujéti comme il le fallait : la responsabilité vous incombe si vous n'avez jamais fait de changement de destination et d'usage .
Pour les impôts c'était une capitainerie dont personne n'avait la jouissance .

Donc vous ne pouvez pas vous servir des taxes foncières qui vont jusqu'à 2011 puisqu'elles ne sont que sur la partie réserve .

Pour l'adresse vous avez aussi votre réponse, dans votre jugement et par les différents intervenants .

Par hector33

Monsieur Kang 74

comme le montre la photo, les finances publiques n'ont pris que la réserve de l'atelier (bat A) pendant de nombreuses années .

Sans prendre en compte le bâtiment B ou s'exerçait l'activité .

Cela change un peu la donne ...

Et ce ne sont pas les principales créances ...

Quand je payais les taxes foncières au trésor public, le 118 était occupé par le dock du pneu : <https://www.societe.com/etablissement/dock-du-pneu-41164931200021.html>

Et vous croyez que le port autonome, en me demandant de régler les taxes foncières de 1998 ne savait pas quel bâtiment j'occupe ?

<http://verna.free.fr/tf-pa-cite-1998-2011-4.pdf>

Cdlmt

Par kang74

Vous confondez le fait d'avoir une adresse postale et une adresse fiscale .

Ce pourquoi votre avis de taxe foncière n'est pas au 116 ni au 118 quai bacalan .

Mais simplement au quai Bacalan .

A mon avis le contrat que vous avez signé en 2011 rectifie tout celà car, oui , le port autonome a pu faire preuve d'inertie ou de négligence.

Enfin je ne comprends pas qu'au départ l'occupation portait sur le local du syndicat alors que votre atelier est dans l'ancienne capitainerie : ce n'est pas tout à fait la même chose ...

Mais vu que vous avez deux locaux,au final, cela peut s'expliquer.

Par hector33

Monsieur Kang 74

Indiqué dans ma réponse précédente :

Quand je payais les taxes foncières au trésor public, le 118 était occupé par le dock du pneu : <https://www.societe.com/etablissement/dock-du-pneu-41164931200021.html>

Les taxes foncières lui étaient adressées à cette adresse : 118

Et vous croyez que le port autonome, en me demandant de régler les taxes foncières de 1998 ne savait pas quel bâtiment j'occupe ?

Les taxes émanant du trésor public de 1999 à 2011 à la même époque que celle du dock du pneu (Etablissement fermé le 01-03-2011) me sont adressés au 116.

<http://verna.free.fr/tf-pa-cite-1998-2011-4.pdf>

Cdlmt

Par kang74

Je pense que je vais arrêter là , j'ai répondu plusieurs fois à cette question , avec vos propres pièces (ou oui, il n'y a pas que votre local au 118 sur les deux bâtiments !!!), le jugement aussi , je vous ai expliqué , plusieurs fois et je pense que votre avocat aussi .

Vous tournez en boucle , et c'est parce que vous tournez en boucle en étant complètement dans le déni (ou pas) de documents que vous avez vous même en votre possession (comme le contrat, que vous avez signé, pour l'occupation des locaux en 2011 dont bizarrement vous ne donnez aucune copie dans votre blog) qu'on vous a expulsé et surtout que vous devez plus de 33 592€ en 2022 de créances assortie de clause pénale applicable de par ce fameux contrat d'occupation temporaire , plus les indemnités d'occupation et les pénalités de retard dues depuis ...

Vous éludez en plus le fait que vous n'aviez pas un mais deux locaux.

Comme vous l'avez constaté la justice statue sur des faits , des justificatifs cohérents et il n'y a rien de cohérent déjà , entre vos dires et les justificatifs que vous fournissez vous même .

Donc votre avocat a fait ce qu'il a pu mais c'était quand même perdu d'avance.

Par hector33

Monsieur kang74

Voilà qui est mis en ligne, les deux locaux sont cités :

http://verna.free.fr/Contrat%20SNC_VERNA.pdf

Cordialement

Par kang74

Oui, suite à cette convention d'occupation précaire : ce pourquoi il y a la rectification fiscale qui date de 2012 (et qui s'est servi de cette convention pour pouvoir le faire)

Mais entre 99 (fin de l'occupation précaire de 5 ans) et 2011, vous n'aviez pas une autre convention d'occupation précaire ?

Parce que la premiere convention ne parle que d'un local ... pas deux .

Par hector33

Monsieur kang74

Je ne vois pas ce que vous entendez par :

"ce pourquoi il y a la rectification fiscale qui date de 2012" ?

Fin 1999, l'autorisation a été prolongée de 2 ans.

Puis EIFFAGE a posé un permis de raser tous les bâtiments du secteur auquel j'ai fait opposition et qui a été refusé.

En 1995, j'ai demandé un permis de construire un hangar qui m'a été accordé, je l'ai construit.

Le local de 40 m2 m'a été accordé en remplacement de la destruction de ce hangar.

Il faut savoir que lorsque j'ai acheté le bâtiment, le coin était une zone plutôt mal fréquentée et que ce bâtiment avait été squatté et complètement pillé.....

Bonne soirée.

Par Nihilscio

Je continue à penser que le montant des taxes foncières qui vous ont été demandées est aberrant. Il vous faut agir en comprenant la logique qui a conduit le tribunal de première instance à vous débouter. L'accusation d'escroquerie au jugement ne me semble pas fondée.

Par hector33

Bonjour,

Juste 3 dernières précisions SVP :

Le commandement de payer visant la clause résolutoire concernait le 116.

Le jugement qui motive, en s'appuyant sur cette pièce initiatrice du procès, que je suis redevable de TF pour le 118 en excluant que mon « siège de l'activité » puisse se situer au 116 n'engendre-t-il pas une contradiction rédhitoire à ce que ce jugement soit valide et exécutable ?

Ce commandement de payer visant la clause résolutoire, s'appuyait sur deux factures prétendant vouloir récupérer des taxes foncières qui n'ont jamais été payées au trésor public (pièce n°34), donc les sommes réclamées étaient, au

minimum, entachées d'erreurs, n'est-ce pas un moyen de faire annuler le 1er jugement ?

L'huissier disposant d'un titre exécutoire qui motive que je suis redevable de TF pour le 118 en excluant que mon « siège de l'activité » puisse se situer au 116 et qui est venu casser mes serrures, vider mon matériel et m'expulser du 116 a-t-il agi dans la légalité ?

Si la réponse est non, que puis-je demander pour éviter que mes biens soient vendus au dépôt où ils ont été remisés ?

Merci d'avance.

Cordialement, Hector

Par Nihilscio

L'huissier vous a expulsé du local que vous occupiez sans titre. Le logement ordonnant votre expulsion est passé en force de la chose jugée. L'expulsion est légale et il est parfaitement stérile de chercher à la contester.

La procédure en cours sur le montant de la taxe foncière ne doit pas être confondue avec l'expulsion du local.

Pour récupérer vos biens, s'il n'ont pas été saisis par le créancier, il vous suffit d'aller les chercher. Sinon il seront vendus aux enchères.