



Prescription acquisitive?

Par Max2105

Bonjour

En 1993 J'ai hérité d'un garage fermé de la part de mes grands-parents (je dispose de l'acte notarié, il a bien été enregistré au Service des Impôts, et je paie les taxes foncières et les charges de copropriété afférentes à ce garage.) N'en ayant pas l'usage (je n'habite pas sur place), je l'ai laissé à ma soeur qui y entrepose son véhicule et l'utilise quotidiennement puisqu'elle réside sur place.

Il n'y a jamais eu d'écrit entre nous, c'est un arrangement "familial".

Je souhaite vendre ce garage et lui ai donc demandé de le libérer.

Elle a refusé, et refuse de l'acheter

J'ai été contrainte de lui le demander dans le cadre d'une sommation officielle par commissaire de justice. Ce jour, elle m'adresse u courrier d'avocat par lequel elle invoque l'article 2258 du code civil et elle prétend en être devenue propriétaire. Je souhaite faire une action devant le tribunal judiciaire. Que me conseillez vous, Merci par avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous payez la taxe foncière, vous n'avez rien à craindre.

Il y a vraiment des avocats qui ne reculent devant rien pour gratter quelques euros.

Ayant déjà fait une sommation par huissier, vous pouvez aller sur place, faire vider les lieux et changer la serrure. Le véhicule peut être mis en fourrière cf code de la route :

Article R325-47

Le maître de lieux publics ou privés où ne s'applique pas le code de la route qui veut faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule laissé sans droit dans ces lieux en adresse la demande à l'officier de police judiciaire territorialement compétent.

Article R325-48

Lorsque le maître des lieux connaît l'identité et l'adresse du propriétaire du véhicule, il joint à sa requête la justification qu'il l'a mis en demeure, avec demande d'avis de réception, d'avoir à retirer son véhicule dans un délai de huit jours à compter de la date de réception.

L'officier de police judiciaire vérifie, avant de prescrire la mise en fourrière, l'identité du propriétaire du véhicule.

Par Max2105

Merci pour votre réponse mais elle est contraire à ce que me dit le commissaire de justice qui a fait la sommation de quitter les lieux

Il me dit que je suis obligé de saisir le tribunal judiciaire pour obtenir un jugement d'expropriation

Il ne fait pas référence aux articles du code de la route, de surcroît je n'ai pas la clef du garage et ne peux pas y accéder

Qu'en pensez-vous ? Votre procédure me paraît être plus rapide et économique ?

Par yapasdequoi

Consultez un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

je paie les taxes foncières et les charges de copropriété afférentes à ce garage

Ce faisant vous agissez en tant que copropriétaire et votre s?ur, qui ne s'acquitte comme vous des obligations du copropriétaire, n'occupe pas le garage en tant que copropriétaire. Les conditions de la prescription acquisitive énoncés à l'article 2261 du code civil ne sont pas réunies : Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Votre s?ur occupe en fait au titre d'un prêt ou d'une simple faculté. 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. Donc peu importe que la situation dure depuis plus de trente ans.

Vous pouvez mettre votre s?ur en demeure de libérer le garage et demander ensuite à ce qu'elle soit condamnée sous astreinte à le faire.

Par isernon

bonjour,

ce garage faisait l'objet d'un prêt à usage (verbal) appelé autrefois commodat réglé par les articles 1875 et s. du code civil.

l'article 2261 indique les conditions pour acquérir la propriété d'un bien par la prescription acquisitive :

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire

votre soeur ne remplit pas les conditions ci-dessus

il existe également l'article 2266 que l'avocat de votre soeur semble avoir oublié qui indique :

Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit.

Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire.

votre soeur avait une jouissance précaire de ce garage, elle ne peut donc pas en obtenir la propriété

l'expropriation s'applique dans le cas de la propriété et non dans le cas d'un garage prêté gratuitement.

salutations

Par Max2105

Merci de votre retour

Si ce n'est pas un jugement d'expropriation , quelle action dois je entreprendre pour qu'elle quitte enfin les lieux ?

La sommation de déguerpir est resté sans effet ?

L'utilisation des articles du code de la route me semble moyennement possible car je n'ai pas la clef de mon garage et serai obligée de le forcer pour y pénétrer

De plus le recours à un OPJ paraît aléatoire ?

Bref , je suis perdu !

Merci par avance (en tous cas , vous m'avez rassuré sur la possibilité d'utiliser la prescription acquisitive pour me déposséder !)

Par yapasdequoi

Consultez un avocat.

Il saisira le tribunal qui vous donnera le droit d'ouvrir la porte avec un serrurier et de disposer des biens qui s'y trouvent.

Par Max2105

C'est un avocat qui m'a dit de faire notifier la sommation de quitter les lieux . Le problème , c'est que c'est ce même

avocat qui me dit de saisir le tribunal judiciaire pour obtenir un jugement d'expropriation
Or je vous rejoins sur le fait que l'expropriation ne s'applique pas sur un garage prêté à titre gratuit , ni la prescription
acquisitive.

Donc je ne vois pas quelle action je dois intenter ? peut-être dois-je changer d'avocat

Par yapasdequoi

L'avocat a sans doute mal compris la situation.
Changez d'avocat, mais surtout veillez à lui fournir toutes les informations et justificatifs.
L'action au tribunal, c'est une demande d'expulsion.

Par janus2

Il me dit que je suis obligé de saisir le tribunal judiciaire pour obtenir un jugement d'expropriation

Bonjour,
N'y a-t-il pas confusion entre expulsion et expropriation ?

Par Max2105

Oui , vous avez raison !
Il s'agit d' une demande d' expulsion .
Je ne dispose pas de la clé de ce garage mais j' ai l' acte de propriété
Selon vous, puis-je changer la clé et utiliser ensuite l' article R325-47 du code de la route ?
Merci par avance

Par yapasdequoi

Si l'avocat vous a dit de saisir le tribunal, c'est que l'affaire n'est pas si claire que vous le pensez.

Par Max2105

Je reprends votre réponse du 20 juin

"Si vous payez la taxe foncière, vous n'avez rien à craindre.
Il y a vraiment des avocats qui ne reculent devant rien pour gratter quelques euros."

Je dispose de l'acte notarié, des avis de taxes foncières et de charges de copropriété que j'acquitte depuis plus de vingt ans.

C'est moi qui ai fait une confusion sur le jugement que mon avocat solliciterait (expulsion et pas expropriation)

La sommation de quitter les lieux a été faite également par mon avocat. Elle est restée sans effet.

Je suis très tentée par le changement de serrures en tant que propriétaire, et l'utilisation de l'article du code de la route.
De toute façon, comme cette discussion la très justement soulignée, les conditions de la prescription acquisitive ne sont pas remplies et à ce jour, ma soeur n' a pas rapporté la moindre preuve . J'en parle à mon avocat demain !

Par yapasdequoi

oui, ce sera plus sage.