

# Abandon parcelles suite à liquidation judiciaire

Par Estmy
Bonjour,
Nous habitons avec mon mari dans une maison desservie par un chemin.  Il y a également sur ce chemin 8 autres maisons.  Une parcelle est détenue par une SARL qui a été liquidée.  Le gérant de la SARL lors de la liquidation n'a pas mentionné cette parcelle et le liquidateur n'a pas vérifié.  Nous avons fait reouvrir le dossier par le liquidateur pour accéder à la propriété de cette parcelle.  Or un expert a jugé cette parcelle sans valeur. Le liquidateur a donc abandonné cette parcelle et d'après eux la parcelle revient à la mairie.  Est ce exacte ? Est ce que quelqu'un peut nous éclairer sur le sujet ?  Si la parcelle est communale, la commune est en charge donc de son entretien et des travaux ?  Merci pour votre aide.  Estelle
Par Rambotte
Bonjour.  Il me semble que si une parcelle appartenait à une société, et que la société est liquidée, la propriété en revient aux personnes physiques ex-associés, si la parcelle a été oubliée lors de la liquidation. Mais je ne suis pas formel.
Par Nihilscio
Bonjour,
Le liquidateur va un peu vite en besogne. Le code civil dit bien à l'article 713 que les biens sans maître appartiennent à la commune mais cela ne donne pas le droit d'abandonner un terrain et d'imposer à la commune qu'elle en assume les responsabilités du propriétaire. Pour l'instant ce terrain est en droit une propriété indivise des anciens associés de la SARL qui a été liquidée.
Si vous souhaitez qu'il soit entretenu, la solution pratique la plus simple serait que vous en assuriez vous-même l'entretien, éventuellement de concert avec les autres riverains, et, tant qu'à faire, que vous y fassiez pousser des légumes.
Il y a des solutions plus parfaites juridiquement mais plus compliquées.
Par Estmy
Bonjour, Merci pour vos retours. C'est complexe comme situation. Nous effectuons effectivement l'entretien de cette parcelle mis c'est toujours les mêmes riverains qui entretiennent cette parcelle et d'autres en profite sans participation. Cela créée des tentions futiles. Ce serait plus facile si la parcelle devenait communale.
Par Nihilscio
Vous pouvez toujours en parler à la mairie. Si vous avez de la chance, la municipalité pourrait enclencher la procédure adaptée aux biens sans maître.

### Par slovaquemayar

#### **Bonjour**

Je suis dans le cas suivant : des terrains appartenant à une société SAGI dissoute et radiée. Le liquidateur m'a autorisé l'achat d'un bois mais il n'a plus de mandat. Ma notaire refuse de faire un acte. Les actionnaires ne veulent rien faire à cause du coût financier !!! Le gérant m'avait donné l'entretien du bois depuis 1987 ! Est-il possible de mettre le bois à mon nom ?

Merci

Certains m'ont parlé d'usupation

.....

Par Rambotte

Bonjour.

Est-il possible de mettre le bois à mon nom ?

Non, parce qu'il n'existe pas d'acte notarié de mise d'un bien au nom d'une personne. Quand vous achetez un bien, le notaire ne dresse pas un acte de mise du bien à votre nom, il dresse un acte de vente dans lequel vous êtes désigné acquéreur.

Les actionnaires ne veulent rien faire à cause du coût financier!

Proposez de prendre en charge tous les coûts financiers directs et indirects.

## Certains m'ont parlé d'usupation

On vous a parlé d'usucapion. C'est le fait de devenir propriétaire après une période de 30 ans d'actes de possession vérifiant certains critères. Notamment celui d'agir en tant que propriétaire pendant 30 ans.

## Comment ça marche:

- 1) Vous pouvez demander au notaire de dresser et faire publier un acte de notoriété acquisitive, acte unilatéral où vous déclarez être le propriétaire. Ceci ne vous rend pas vraiment définitivement propriétaire, mais cela ouvre une période de 30 ans au bout de laquelle, sans contestation de cet acte, votre propriété ne sera plus contestable. Donc en 2055 (ce seront peut-être vos enfants les propriétaires).
- 2) Si vous ne voulez pas attendre 30 ans, vous pouvez assigner en justice les associés propriétaires en titre pour revendiquer d'être devenu propriété par prescription acquisitive. Si le jugement vous est favorable, vous pourrez faire publier le jugement.

Mais avez-vous vraiment réuni les conditions strictes de la prescription ? Le fait qu'un liquidateur vous ait donné une autorisation d'acheter un bois, donc on imagine suite à une demande d'achat de ce bois, démontre que vous ne vous considériez pas propriétaire de ce bois. Quand on agit comme propriétaire d'un bien, on ne demande pas à l'acheter?

------

Par slovaquemayar

Merci beaucoup de vos explications. Bien à vous