Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Usucapion - cour commune

Par cettia

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une maison séparée de la maison voisine à l'arrière par une cour entièrement close de murs. J'ai l'usage exclusif de cette cour bien que mon acte de vente stipule que j'ai droit à la cour commune parcelle XX.

Fin juillet 2016, mes voisins de derrière me signifient qu'ils veulent reprendre possession de LEUR cour et abattent 2 jours plus tard le mur séparant leur propriété de la cour. Après vérification avec mon notaire, il s'avère que leur acte de vente a été mal rédigé et que cette cour est bien une cour commune en indivision.

J'ai contacté un avocat pour connaître mes droits. Aussi bien mon avocat que mon notaire m'informent que je pourrais réclamer la propriété de cette cour par la prescription acquisitive (usucapion) de 30 ans.

J'ai donc ressemblé des témoignages et attestations de voisins, d'amis et d'anciens propriétaires des deux propriétés attestant TOUS que cette cour avait toujours été close de murs et que moi ou les anciens propriétaires de ma maison avaient l'usage exclusif de cette cour depuis au moins 30 ans. La plus ancienne date de 1964.

Mon avocat a étudié le dossier et cite dans une 1ère réponse l'article 2261 du code civil selon lequel : « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. »

Il m'a confirmé que je dispose bien d'une possession continue, non interrompue, paisible et publique. Par contre, selon elle, « l'on pourra valablement vous opposer le caractère équivoque de votre possession au motif que vous n'avez pas usé de la cour commune à titre de propriétaire. »

Elle me demande donc de produire des documents qui prouvent que moi ou les propriétaires précédents) nous nous sommes bien comportés comme de véritables propriétaires, que j'ai procédé à différents travaux ou modifications ou que j'ai réglé seule des factures d'entretien ou de réparation.

J'ai utilisé cette cour pour stocker du bois ou d'autres ustensiles (mobilier de jardin, barbecue etc.), nous l'avons utilisé lors des fêtes de famille ou avec des amis pour y manger, faire le barbecue. Je l'ai entretenu par des moyens mécaniques (arrachage de mauvaises herbes, balayage, nettoyage au tuyau). Je n'ai donc pas de factures d'entretien ou de réparation.
La seule facture d'entretien que je puisse produire est celle d'une vidange de ma fosse septique se trouvant dans la cour.

Par contre, j'ai subi les dégâts d'une inondation par intempérie en juin de cette année et j'ai fait toutes les démarches nécessaires pour faire constater les dégâts de l'inondation dans ma propriété y compris la cour. Dans ce sens, je me suis comportée comme la véritable propriétaire alors que les voisins n'ont fait aucune démarche. J'ai des photos montrant comment j'ai occupé la cour (objets stockés, fêtes, photos des dégâts après l'inondation). J'y ai notamment stocké des lames de bois imputrescible devant servir pour refaire le sol de la cour (photo à l'appui). Est-ce que ce ne sont pas assez de preuves comme quoi je me suis comportée comme la propriétaire ?

Je voudrais donc avoir votre avis sur ce dossier.
Quelles sont les critères de la condition « se comporter à titre de propriétaire » ?
Quelles sont les chances pour que je puisse récupérer cette cour ?

En vous remerciant par avance de votre réponse,
Cordialement.