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

Usucapion Terrain agricole

Par Patou63

Bonjour
Je viens de recevoir une demande de bornage amiable concernant un terrain agricole que j'exploite contigu avec mon voisin cette demande vient des héritiers de mon voisin Celui ci étant décédé ils sont usufruitier des terres l'épouse de mon voisin étant la nue propriétaire peuvent il quand faire cette demande de bornage
De plus le terrain que j'exploite a été mal délimiter et je possède 60 ares du voisin dans ma parcelle seulement cela fait 50 ans que la clôture et au même endroit 3 générations de ma famille se sont succédé sur cette parcelle pour l'entretenir néanmoins aucune taxes foncières ni aucune cotisation msa n'ont été réglées pour ses 60 ares puis je quand faire une demande de prescription trentenaire acquisitive pour que les héritiers ne puissent pas les récupérer
Cordialement

Par Karpov

Bonjour,

A priori je ne vois pas ce qui empêcherait un usufruitier de demander un bornage.
Le bornage sera effectué bien avant que vous réunissiez les éléments de preuves prévus par l'article 2261 du Code civil:

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

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

peuvent il quand faire cette demande de bornage
Par "il" vous voulez "ils, les héritiers nus-propriétaires" ou "elle, la veuve usufruitière" ?

Par Patou63

Bonjour si Lors du bornage les bornes d'origine sont absentes ou inexistante peut on contester ce bornage pour la demande de bornage amiable se sont les héritiers usufruitier qui me le demande cordialement

---
Par Karpov

Rebonjour,

La suite c'est le bornage judiciaire (vu l'encombrement des tribunaux, ça va être long et coûteux !) alors mieux vaut s'entendre.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a deux questions distinctes, le bornage d'une part, la prescription acquisitive d'autre part.

Le bornage.

Tout propriétaire peut demander un bornage mais si un bornage a déjà été fait, il s'impose pour les parties et la demande d'un nouveau bornage est irrecevable. Si vous avez connaissance d'un bornage déjà réalisé, même très ancien, vous pouvez vous opposer à la demande présentée par l'usufruitier qui ne pourra que demander la pose de nouvelles bornes en remplacement de celles qui ont disparu dans le respect du bornage dont il vous appartient de fournir les pièces probantes.

Un usufruitier est titulaire d'un droit réel immobilier ce qui lui donne le droit de demander un bornage sur le fonds dont il a l'usufruit. Toutefois le bornage demandé par l'usufruitier seul n'est pas opposable au nu-propriétaire qui pourra donc le contester.

L'action en bornage est de la compétence du tribunal judiciaire ou de la chambre de proximité. La représentation par avocat est facultative.

La prescription acquisitive.

Le bornage détermine le tracé des limites du terrain telles qu'elles résultent des actes et de la configuration des lieux. Ce n'est pas un acte de reconnaissance des droits de propriété.

Il est fort possible que la clôture n'ait pas été implantée sur la limite définie par le bornage. En ce cas, comme elle est en place depuis plus de trente ans, il est possible que son emplacement manifeste une possession à titre de propriétaire dans les conditions énoncées à l'article 2261 du code civil. La preuve de la possession incombe au possédant.

Si la nue-propriétaire ou l'usufruitier revendiquent la propriété d'un empiètement, vous pouvez en réponse leur opposer la prescription acquisitive. Vous pouvez aussi prendre l'initiative de la demande dans le but d'obtenir un titre de propriété opposable aux tiers qui prendra la forme soit d'un acte transactionnel soit d'une décision judiciaire. Votre demande devra être dirigée à l'encontre de la nue-propriétaire et de l'usufruitier.

Le revendication de propriété est de la compétence du tribunal judiciaire. La représentation par avocat est obligatoire.

Ce serait-ce pas plutôt la veuve qui serait usufruitière et les enfants qui seraient nus-propriétaires ?

Par Patou63

Bonjour il y a bien eu un bornage de la parcelle en 1975 lors du remembrement si je peux fournir le procès verbale de ce bornage puis je refusé le bornage amiable demandé par les héritier
Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

si je peux fournir le procès verbale de ce bornage puis je refusé le bornage amiable demandé par les héritier
Oui car on ne refait pas un bornage. Si le terrain a déjà été borné le géomètre doit se contenter de retrouver les bornes et si nécessaire de les replacer.

Par Nihilscio

Vous pouvez refuser la demande de bornage si vous êtes à même de retrouver le procès verbal de 1975. Si vous ne le retrouvez pas dans vos papiers personnels, il pourrait avoir été déposé au service de la publicité foncière. Le géomètre en a aussi probablement conservé une copie en archive.

Par Patou63

Bonjour si les personnes présentes lors du bornage de 1975 sont décédé cela annule t il le procès verbale de plus un huissier peut il daté l'état de la clôture mitoyenne qui daté aussi de 1975
Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

La validité d'un bornage n'est pas limitée dans le temps et n'est pas affectée par le décès des signataires.

Un huissier peut faire un constat de l'état de la clôture telle qu'il l'a observée mais cela ne suffira pas à établir la preuve absolue que cette clôture est en place depuis plus de trente ans. C'est le juge qui apprécie les faits aux vu des preuves qui lui sont soumises contradictoirement, ce n'est un huissier. Si vous avez un constat d'huissier datant de plus de trente ans attestant déjà la présence d'une clôture à l'emplacement actuel, c'est une bonne preuve.

Par Isadore

Notez que s'il y a eu un PV de bornage signé par un précèdent propriétaire de votre terrain cela risque d'avoir relancé la prescription. En effet, si votre prédécesseur a reconnu ne pas être propriétaire du terrain occupé par la clôture en 1975, cela fait sauter une des conditions imposées par l'usucapion.

Cela vous laisse tout même un espace de 50 pendant lesquelles il y a pu y avoir prescription acquisitive, mais les preuves sont souvent difficiles à réunir.

Par Nihilscio

Bonjour,

En effet, si votre prédécesseur a reconnu ne pas être propriétaire du terrain occupé par la clôture en 1975, cela fait sauter une des conditions imposées par l'usucapion.
Oui mais la signature d'un procès verbal de bornage vaut seulement accord sur la position d'une limite telle qu'elle résulte des actes et de la configuration des lieux sans valoir renonciation à des droits de propriété acquis le cas échéant par prescription. Un procès verbal de bornage ne porte pas sur les droits de propriété.

Pour que la prescription ait été interrompue, il faudrait en plus du procès verbal de bornage une renonciation explicite à des droits de propriété.

Par Patou63

Si je refuse le bornage amiable le géomètre peut il quand même entré sur Mon terrain en mon absence sans mon autorisation pour faire des relevés
Cordialement

Par Nihilscio

Tant qu'aucune décision judiciaire ne vous oblige à donner l'accès à votre propriété vous pouvez refuser.

Par Isadore

Un procès verbal de bornage ne porte pas sur les droits de propriété.
De mon point de vue cela remet quand même en question le côté "non équivoque" de l'occupation du terrain d'autrui.

Et le PV de bornage porte quand même implicitement sur le droit propriété, puisqu'il s'agir de définir la limite entre deux propriétés contiguë (comme l'indique le 646 du Code civil).

A ma connaissance la Cour de cassation n'a pas tranché différemment dans le cas où il était question d'usucaper seulement une partie d'un terrain. Le PV ne bornage ne permet pas de trancher la propriété d'une parcelle entière.

Mais quand il s'agit de la propriété d'un morceau de parcelle, il me semble logique d'en déduire que le PV de bornage tranche la question de la propriété et donc interrompt la prescription. Sinon à quoi sert le PV de bornage ?

le géomètre peut il quand même entré sur Mon terrain en mon absence sans mon autorisation pour faire des relevés
Non si c'est votre domicile, oui dans le cas contraire sauf si vous avez pris la peine d'en interdire l'accès avec un panneau.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bornage sert à définir les limites d'une parcelle dessinée sur le plan cadastral telle qu'elle résulte des actes. Il porte sur le corpus sans considération des droits de propriété alors que la prescription acquisitive est le résultat de l'animus. La possession ne devient pas équivoque du fait d'un bornage. Des cours d'appel ont tenu ce raisonnement mais elles ont été démenties par la cour de cassation.

L'accord des parties sur la délimitation de fonds, qui n'implique pas, à lui seul, leur accord sur la propriété des parcelles litigieuses, ne suffit pas à entacher la possession invoquée d'un vice d'équivoque : Cass. Civ3, 7 septembre 2023, n° 21-25.779.

Un bornage, qui n'est pas attributif de propriété, mais a seulement pour effet de fixer les limites de fonds contigus, ne permet pas de constater un empiétement : Cass. Civ3, 19 novembre. 2020, n° 19-22.294.

L'action en bornage n'interrompt pas la prescription. L'assignation en bornage, qui tend exclusivement à la fixation de la ligne divisoire entre les fonds, ne peut constituer la citation en justice prévue par l'article 2244 du Code civil : Cass. Civ3, 13 mars 2002, n° 00-11.654.