Prescription ou empietement ?

Par **pierrerolland**, le **20/03/2014** à **18:18**

bonjour

je vous soumet mon exercice qui me pose problème:

Une personne habite une ancienne ferme datant de la fin du XIX eme siècle. Le mur extérieur de sa grange est bâti sur la ligne séparative, c 'est a dire la moitie est sur le terrain du voisin. elle est au courant de ce fait.
Le voisin vient de changer et dit qu'il peut faire reculer le mur. il prétend que le changement de propriétaire lui donne ce droit. qu en est il exactement?

mes questions:
l age de la propriété peut elle amener a une prescription trentenaire sur cette bande de terrain ou bien c est selon le temps depuis lequel la personne habite la ferme ? une notoriété de prescription trentenaire est elle envisageable ?

si la prescription trentenaire est possible elle est plus forte que l acte de propriété du voisin au cas d une action en bornage ?

qu'en pensez vous je sèche ?

Par **Trib**, le **20/03/2014** à **18:29**

Salut,
Je suis en L1 également mais je ne peux essayer de donner mon avis. :)

Déjà si je comprends bien, le mur est mitoyen, c'est-à-dire qu'il sépare les deux fonds, donc la propriété est commune ? Or en cas de mitoyenneté, on ne peut pas parler d'empiètement ?...
De plus dans l'hypothèse où une action peut être exercée par prescription, si le mur est sur la ligne séparative des deux fonds, pourquoi est-ce que le voisin pourrait se prévaloir d'une prescription à l'égard du terrain ?

Par **pierrerolland**, le **20/03/2014** à **19:10**

le mur est sur la ligne séparative et fait 10m de long sur 40cm de large donc 20cm qui

déborde chez le voisin ce qui fait en tout 2 metres carrés de perdu pour lui.

le mur apparemment n est pas mitoyen car uniquement présent sur l acte du propriétaire de la grange. Ce dernier peut il faire appel a la prescription trentenaire afin d acquerir par cette derniere la bande de terrain situe sous le mur dans la propriete voisine lors d une action en bornage.

ceci afin d 'eviter que le voisin lui fasse reculer son mur de 20 cm

Par **Trib**, le **20/03/2014** à **19:35**

Je vois un peu mieux mieux.
A partir du moment où le bornage a été effectué, le propriétaire ne semble déjà plus se prévaloir de la bonne foi si le bornage montre clairement que le mur n'est pas chez lui.
Par contre, tel que tu présentes la chose la prescription trentenaire doit pouvoir fonctionner, si toutes les autres conditions sont réunies (possession utile...).

Quoi qu'il en soit la date depuis laquelle le propriétaire du fonds habite est indifférente si la situation est antérieure, la Cour de cassation considérant que l'acquérir a repris les droits du possesseur.

Par **pierrerolland**, le **20/03/2014** à **20:27**

ah j'y vois un peu plus clair.

j essaie de preciser: on ne sait pas si le bornage a ete effectue par contre on sait que le propriétaire est au courant que sa grange dépasse chez le voisin car il écrit la situation a un journal spécialisé dans le droit.
il devient donc un possesseur utile "de mauvaise foi" et la prescription est de 30 ans.

Par **pierrerolland**, le **20/03/2014** à **20:31**

deux questions précises :

1) la prescription trentenaire si elle est valable pourrait supplanter au cours d une action en bornage l acte de propriété du voisin ?

2) si je comprend bien ta dernière phrase un acheteur reprend les droits du possesseur précédent et le compteur ne revient pas a 0 ?
donc le fait que la propriété soit plus que centenaire permettrait sans équivoque d obtenir une notoriété de prescription trentenaire ?

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **pierrerolland**, le **21/03/2014** à **17:16**

quelqu un a t il une idée ?

Par **Jay68360**, le **21/03/2014** à **18:57**

Bonjour,

L'action en bornage tend simplement à établir les limites de la propriété, elle ne porte pas sur le droit de propriété lui-même. Ainsi, celui qui estime avoir acquis la propriété par prescription acquisitive, ne peut s'opposer à l'action en bornage en arguant de cette prescription, du moins devant le juge du bornage, il devra pour cela saisir le TGI, seul compétent pour statuer si il y a ou non prescription acquisitive.

Je ne comprend pas vraiment votre seconde question, pour obtenir la prescription acquisitive au sens de l'article 2272 du Code civil, cela impose au demandeur d'apporter au juge la preuve de la réunion des conditions légales, donc une possession trentenaire dans les conditions prévues par l'article 2261 du Code civil. Ainsi, en rapportant la preuve du point de départ de la prescription acquisitive, et si le juge accueille sa demande, son droit n'est né qu'après l'écoulement des trente années requises et il n'y aura pas lieu de le faire remonter plus avant.

Enfin, concernant plus spécifiquement le fait que le possesseur, dans le cas pratique qui vous est soumis, ait reconnu le droit contre lequel il argue prescrire, je vous renvoie vers un arrêt de la troisième chambre civile du 25 octobre 1968 (Jeanneney) et l'article 2240 du Code civil.

Par **pierrerolland**, le **21/03/2014** à **21:08**

le langage est un peu compliqué pour moi mais je crois comprendre...

ma seconde question est simple: vous parlez du point de depart de la possession acquisitive. Celui ci peut il etre avec le proprietaire precedent ou cela doit etre la meme personne qui cumule les 30 ans ?

de plus vous dites que c est le TGI qui s occupe de la prescription acquisitive mais en cas d action de bornage demandée par le voisin le proprietaire peut il fournir comme information au geometre DLPG la notoriete de prescription trentenaire furnie par le notaire ?

Par **Jay68360**, le **21/03/2014** à **21:41**

Et bien oui, ce doit être la même personne, on se concentre uniquement sur la possession et donc le possesseur, et non le propriétaire, titulaire du droit de propriété, ce sont deux notions

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

différentes et impérativement à distinguer.

Vous voulez dire lorsque le propriétaire demande le bornage de son terrain, est-ce que le propriétaire du fond contigu peut fournir au géomètre, chargé d'opérer le bornage par le juge, un acte notarié marquant la possession de ce dernier d'une partie de ce terrain (dont le voisin est propriétaire donc) pour le contraindre à limiter son bornage ?

Si c'est cela que vous envisagez, je ne pense pas que ce soit possible, et il serait mal venu pour le géomètre d'en tenir compte. D'une part, pratiquement, parce qu'il est censé s'en tenir à l'acte de propriété et éventuellement au plan fourni par le cadastre. D'autre part, juridiquement, la jurisprudence affirme de longue date la neutralité de l'acte notarié de notoriété comme source de droit pour le possesseur (troisième chambre civile, 27 avril 1983, pourvoi n° 82-11511).

En clair, cet acte notarié ne peut se substituer aux actes matériels de possession que doit avoir réalisé le demandeur pour se prévaloir d'une prescription acquisitive et ne peut donc, sans constat judiciaire de la prescription acquisitive bénéficiant au possesseur, lui conférer un quelconque droit. Partant de ce constat, si il venait à en tenir compte, le demandeur à l'action en bornage, n'aura aucun mal à obtenir nomination d'un autre expert.

Globalement, le possesseur, pour s'opposer à une action en bornage, doit opposer une exception tirée de la prescription acquisitive devant le juge du bornage. Ce juge a deux choix (article R. 321-22, alinéa 2, du Code de l'organisation judiciaire) soit il tranche la question et vérifie que les conditions de la prescription acquisitive sont remplies et en tire les conséquences, soit il doit surseoir à statuer et renvoyer la question devant le TGI, puis tirera les conséquences de la décision qu'il rendra.

Par **pierrerolland**, le **22/03/2014** à **16:55**

c est un peu complique pour moi votre langage juridique^^

Par **Jay68360**, le **22/03/2014** à **18:28**

Bonjour,

Pour aller à l'essentiel en ce cas.

Pour votre première question, il faudra que le possesseur prouve sa possession pendant trente ans, on ne prend pas en compte l'acquisition de la propriété par le propriétaire, ni son droit de propriété propre. Ce sont deux choses différentes, la propriété est un droit, la possession est un fait, qui permet, en réunissant les caractères posés par la loi, d'acquérir un droit par l'écoulement du temps (prescription), ce droit découlant de la reconnaissance judiciaire de ce fait.

Pour votre seconde question, l'acte notarié dont vous parlez, le voisin peut en faire état au géomètre (chacun est libre et ce n'est pas un abus), mais celui-ci n'est pas censé en tenir

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

compte pour réaliser l'opération de bornage.

La jurisprudence n'admet pas que cet acte notarié se substitue à la reconnaissance judiciaire de la prescription. Il est impropre à reconnaître à lui seul la possession et la prescription acquisitive au profit du possesseur.

Seule la reconnaissance judiciaire de la prescription acquisitive est créatrice de droit pour le possesseur et pourra être opposée au juge ainsi qu'au géomètre.

Cela vous semble plus clair ?

Par **pierrerolland**, le **23/03/2014** à **08:54**

oui merci

Par **molbert**, le **19/11/2014** à **17:39**

Bonjour à tous

Malgré une lecture attentive du sujet, certains points demeurent encore obscurs pour moi. Étant personnellement affecté par une problématique similaire, je me permets de vous la soumettre pour éventuel avis...

Les faits
J'ai acheté une maison avec terrain en juillet 2013.
Le terrain n'a jamais été borné.
Une clôture pleine en plaques de béton existe au fond de mon terrain.
De l'autre côté de cette clôture, à environ 30 cm, il existe une grange, qui appartient à mon voisin de derrière.
Problème : ce voisin estime que la clôture empiète sur son terrain.
Après consultation du cadastre à la mairie, je m'aperçois effectivement que la clôture empiète bien sur son terrain, sur une profondeur d'environ 2m.
Sauf que selon les anciens propriétaires, ainsi que les autres voisins qui habitent dans le village depuis plusieurs décennies, la clôture béton existait même avant la construction de la grange ; selon eux, la clôture a 50 ans. Mais je n'ai retrouvé aucune facture pour dater précisément sa construction...
Tout d'abord, je ne comprend pas qu'à l'époque mon voisin de derrière n'a pas contesté l'emplacement de la clôture lorsqu'il a fait construire sa grange, les maçons ayant posé les parpaings au plus près de la clôture.
Ensuite, j'ai acheté la maison en toute bonne foi, je n'ai jamais été avertis de ce problème.
Aujourd'hui, juridiquement, je m'interroge donc sur ce bout de terrain . . .

Analyse juridique

Admettons que la clôture ait bien 50 ans, et que mes voisins soient près à témoigner de ce fait en ma faveur, en l'absence de facture (avec une attestation sur l'honneur par exemple).

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Admettons également que mon voisin propriétaire de la grange ne puisse pas démontrer qu'il a déjà tenté d'agir, auprès de l'ancien propriétaire de la maison, pour récupérer son morceau de terrain (avec un courrier de mise en demeure par exemple).

Si ce voisin attente une action à mon encontre :

Question principale

Peut-on penser, en sa défaveur, qu'il y a prescription trentenaire extinctive paralysant définitivement l'exercice de son droit qu'il a négligé de faire valoir pendant plus de trente ans ? Doit-on plutôt parler de prescription acquisitive en ma faveur ?
Ou à l'inverse son droit de propriété est-il imprescriptible ?

Ce que disent les textes

L'article 545 du code civil indique que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Il faut comprendre le terme « céder » au sens d'occupation ou d'empiétement. Occupe ou empiète sur ce qui n'est pas à lui celui qui excède les limites de son bien.

L'article 2227 du nouveau code de procédure civile ajoute que « le droit de propriété est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

A priori donc, on peut en conclure :
- que la date de construction de la clôture importe peu (+ ou – de 30 ans) ;
- et que peu importe que le voisin n'ai pas contesté dans un délai de plus de 30 ans ;
Il doit pouvoir récupérer le bout de terrain.

MAIS

Article 2272 du Code civil : « Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.
Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ».

De plus, à la lecture de plusieurs discussions et analyses sur des forums de droit, je semble comprendre que dans ce genre de situations similaires, les juges ont pu faire application de la prescription trentenaire acquisitive en l'absence de contestation du propriétaire déchu dans les 30 ans du commencement du dommage. . .

Questions subsidiaires

S'il peut y avoir prescription acquisitive au titre de l'article 2272 du Code civil, quel en est le point de départ? Celui-ci peut-il être avec le propriétaire précèdent ou cela doit être la même personne qui cumule les 30 ans ?

Réponse supposée

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Dit dans le jargon juridique : l'ayant-cause peut joindre sa possession à celle de son auteur.

Dit plus simplement : on peut calculer 30 ans, avec plusieurs propriétaires mis à la suite. Si une personne empiète pendant 15 ans, puis vend à une nouvelle personne, et que l'acquéreur possède 15 ans à son tour... on arrive valablement à 30 ans de prescription.
La date depuis laquelle le propriétaire actuel du fonds habite est donc indifférente si la situation est antérieure, l'acquérir lui permettant de reprendre les droits de l'ancien possesseur.

Autre question subsidiaire

En l'absence de preuve formelle sur la date de construction de la clôture (pas de facture), de « simples » attestations sur l'honneur de personnes témoins suffiraient-elles pour établir cette date ?

En espérant avoir été suffisamment clair et précis tant en faits qu'en droits, je vous remercie très sincèrement pour l'aide que vous pourriez m'apporter dans l'analyse de ce « cas très pratique » !

Par **gregor2**, le **19/11/2014** à **17:55**

Bonjour,

****
Rappelons que nous sommes un site étudiant ; tout conseil donné ici ne saurait avoir la valeur de celui dispensé par un professionnel du droit et ne serait donné qu'a titre informel et de vague élément de réponse sans nous engager quant à sa pertinence ou son efficacité en justice, nous vous invitons donc à contacter un avocat.
Sachez que votre mairie, les maisons de la justice et du droit et d'autres organismes donnent accès gratuitement a des juristes et que le mécanisme d'aide juridictionnelle vous permet, suivant vos revenus, d'être remboursé de tout ou partie de vos frais de justice.
****

toutefois des réponses à titre informel pourrons vous être apportées.

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés