prescription abregee

Par **Gritche59**, le **28/11/2004** à **06:34**

Bonjour,
J'ai un petit soucis et je ne sais pas quoi faire.
Dans deux semaines je signe chez le notaire et deviens proprietaire d'une maison.
Seulement aujourd'hui je viens d'apprendre par la bouche de mon futur voisin qu'il détenait 50 cm de terrain sur la surface que j'achète sur toute la profondeur du terrain! Et ce de mon côté du mur de mitoyenneté!
Je n'ai pas encore pu m'assurer qu'il disait vrai, mais je craint malheureusement que oui.
Qu'est-ce que je peux faire? La vente n'est plus annulable j'imagine.
Est-ce que je peux me retourner vers le notaire qui ne m'en a pas prévenu? Que pourra-t-il faire?
C'est d'autant plus embêtant que je pensais faire construire un garage sur cette portion, mais le voisin m'a indiqué qu'il s'y opposerait, comme il l'a fait pour le propriétaire actuel (qui ne m'en a bien sûr pas soufflé mot...).
Le plus fou c'est que sur cette bande de terrain le propriétaire actuel a notamment fait construire une annexe a la maison! Légalement je ne sais même pas si le voisin ne peux pas demander sa destruction!
Sur le net je suis tombé sur la notion de prescription abregée, qui permettrait éventuellement au propriétaire actuel de revendiquer cette parcelle (15 ans qu'il habite là). Mais ça fait un peu court vu la date de signature.
Si vous avez des idées je suis preneur...
Merci!

Par **Ben51**, le **28/11/2004** à **09:50**

Slt

Si cette parcelle de terrain appartient bien au voisin, il est en droit d'exiger la destruction de tout ce qui se trouve dessus, même si la construction (annexe à la maison, un simple mur, ...) ne déborde sur son terrain que de quelques milimètres ! Tout cela aux frais du propriétaire (donc toi dans quelques temps).

Il faut donc absolument contacter le vendeur pour savoir s'il est ou non au courant et si c'est vrai ou pas.

Si c'est vrai, il faut négocier pour réduire le prix de vente d'abord en raison d'une diminution de la surface vendue, ensuite en raison des frais qu'engendrerait la destruction de l'annexe à

la maison.

Si le vendeur te dit que ce n'est pas vrai ou qu'il n'est pas au courant, le mieux est de demander à ce que soit effectué le "bornage" des deux propriétés contigües(mesures précises réalisées par un expert) pour connaître précisément la surface des terrains et la limite séparative entre ceux-ci. Le coût de se bornage est répartit entre les deux propriétaires. Soit il n'y a aucun empiètement et dans ce cas pas de problèmes. Soit le voisin a raison et là il faut renégocier le prix comme indiqué plus haut.

Enfin, reste la possibilité d'une prescription acquisitive (article 2265 et suivants du Code civil) :

si le ou les propriétaires précédents ont acquis leur terrain comprenant les 50 cm litigieux (celui que tu va acheter) de bonne foi (ils ignoraient qu'une partie appartenait au voisin) et par juste titre (titre de propriété établi en bonne et due forme et transféré par une personne autre que le voisin en question), ce bout de terrain du voisin leur appartient si cela fait au moins 10 ans (20 ans si le voisin avait habité en dehors du ressort de la cour d'appel) qu'ils l'ont acquis

sans que ce fameux voisin ne se soit manifesté ... [je ne sui pas sûr d'être clair Image not found or type unknown]

En bref, si le voisin (à qui appartient les 50 cm) a laissé les choses telles qu'elles le sont en ce moment pendant 10 ans au moins et que le propriétaire qui te vends aujourd'hui sa parcelle (ou ceux d'avant) l'ignorait, ces 50 cm lui appartiennent désormais ! A priori, si ça fait 15 ans qu'il habite là, c'est bon ... à condition qu'il ignorait cet état de fait ...

Si tu as des questions ?

Par **Olivier**, le **28/11/2004** à **12:48**

Le plus simple serait de racheter ses 50cm au voisin si le conflit persiste....

Par **claude**, le **28/11/2004** à **14:12**

A mon sens, il y a un élément qui n'avait pas été porté à votre connaissance, et qui justifie que vous vous absteniez de signer. Classiquement, l'erreur déterminante du consentement est une cause de nullité du contrat. Lorsque l'erreur est "évitée", j'y vois a fortiori une raison pour s'abstenir de signer sans que l'on puisse vous en tenir rigueur.

Par **Olivier**, le **28/11/2004** à **14:35**

D'autat qu'on peut également invoquer que la chose n'est pas conforme à ce qui était prévu

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **jeeecy**, le **28/11/2004** à **15:08**

moi un autre probleme me turlupine : comment le mur peut-il etre mitoyen si le voisin possede le terrain des 2 cotes du mur?

Par **Gritche59**, le **28/11/2004** à **16:45**

Merci de vos réponses.
Pour info le voisin est borné et refuse de vendre.
Et je parle du mur mitoyen comme celui que je pensais être tel. En fait il n'y a pas de séparation a l'endroit entre les deux propriétés.
Et qu'en est-il de la responsabilité du notaire? Devait-il forcément devoir être au courant ou était-il de mon ressort de faire ce genre de recherche?

Par **Olivier**, le **28/11/2004** à **16:53**

Ca dépend de ce qui est marqué sur le plan cadastral. Tu devrais demander au notaire de vérifier la superficie du terrain sur le plan cadastral afin de t'assurer que le voisin ne te raconte pas des bêtises, dans la mesure où seul le plan cadastral peut te donner des dimensions exactes.
Demande à ton notaire de consulter l'extrait modèle 1 relatif à la parcelle que tu comptes acheter comme ça tu seras fixé

Copyright © 2025 Juristudiant.com - Tous droits réservés