

Usucapion

Par **Yann**, le **27/07/2005** à **10:37**

Un petit cass à soumettre à vos neurones (ça concerne surtout les notariats, mais les autres ont aussi le droit de jouer (wink)).

Un couple décède (famille X), ses enfants héritent. LE notaire indique qu'il y a dans l'héritage un terrain acquis en usucapion par une possession trentenaire et donne propriété par un acte de 2004.

Mais le problème c'est que la famille Y, en apprenant ça revendique le terrain comme lui appartenant. Ils sont dans le sud c'est pour ça qu'ils ne s'occupent pas de ce terrain.

LA famille X dit ne pas connaître du tout ces gens et avoir entretenu le terrain depuis toujours et l'avoir exploité comme si il leur appartenait.

MAis tous les voisins disent exactement le contraire, il y en a même un qui indique clairement que la famille Y est propriétaire.

Le cadastre indique propriété de Y chez X.

Y a un titre de propriété datant de 53.

Que faire pour que Y récupère le terrain? Faut-il attaquer l'acte notarié par une action pétitoire?

J'ai vu des photos, ça ressemble plus à un petit jardin laissé à l'abandon qu'à autre chose.

Merci de votre aide.

Par **Olivier**, le **27/07/2005** à **10:41**

il faut :

1 : soit prouver l'absence de possession efficace (paisible publique continue et non équivoque) : essaye par exemple de regarder si les impôts fonciers ont été payés ou autre (si le terrain semble à l'abandon ça devrait pas être trop dur.

2 : soit prouver la mauvaise foi des détenteurs du bien qui se prévalent de l'usucapion + une possession de moins de 30 ans

3 : si la possession est efficace et de bonne foi, prouver que la possession a duré moins de 20 ans de manière continue

Par **Yann**, le **27/07/2005** à **11:01**

2 et 3 me semblent impossibles. Manifestement Y ne s'est pas occupé du terrain depuis des

siècles, et seul un voisin se rappelle que le terrain lui appartient, en plus tous les voisins disent que personne ne s'est jamais occupé du terrain.

Je pensais également à ta première solution. Vu les photos celui qui dit s'être occupé des lieux se moque du monde: mur en ruine, un vrai dépotoire, etc..

Mais du coup une action en justice est obligatoire?

Il faut faire annuler l'acte notarié?

Donc action pétitoire et TGI?

Par **Olivier**, le **27/07/2005** à **11:20**

donc action en revendication et TGI. L'acte notarié tombera de lui même... il s'agira d'une reconnaissance de propriété a non domino donc elle est nulle (sinon il faut faire une procédure en inscription de faux je pense et ça va durer des siècles et en plus c'est pas bon pour la réputation du notaire qui n'y est peut être pour rien...)

Donc action en revendication (je tenterais peut être quand même une conciliation avant histoire d'éviter l'action, mais avec un dossier solide uniquement... et au vu de ce que tu me dis j'en ai pas assez pour donner une opinion...)

Enfin en tout cas si les voisins disent le contraire déjà la possession n'est pas publique, et vu l'état on doutera de la continuité ce qui rend la possession équivoque... Donc je dirais que les chances de l'emporter sont raisonnablement fortes