



GROS problème après la vente de ma maison

Par **ajja**, le **28/10/2014** à **18:35**

Bonjour,
Je viens vers vous car suite à la vente de leur maison, mes parents ont quelques problèmes!
Ils ont fait l'acquisition d'une maison de village il y a 20 ans. Elle était en vente depuis 4 ou 5 ans, et elle s'est enfin vendue cette année. Ils ont fait appel à une agence immobilière pour s'en occuper. Après passage devant notaire la maison est vendue. Jusque là tout va bien... Quelques jours plus tard un voisin signale aux nouveaux propriétaires que une partie de la maison ainsi qu'une cave lui appartient. Mes parents payent une taxe d'habitation, taxe foncière, ils ont refait la toiture depuis toutes ces années. Etant donné que la vente a eu lieu il y a 20 ans, mes parents ont un "mot" de l'ancien propriétaire qui déclare la vente de la cave.
Donc ma question est comment doivent-ils faire? Le notaire est-il pas censé se renseigner? Le voisin ne devait-il pas réagir avant?
Merci par avance

Par **moisse**, le **28/10/2014** à **19:31**

Bonsoir,
[citation] Etant donné que la vente a eu lieu il y a 20 ans, mes parents ont un "mot" de l'ancien propriétaire qui déclare la vente de la cave.[/citation]
En clair cela signifie quoi exactement ?
[citation] Le notaire est-il pas censé se renseigner[/citation]
La propriété est décrite dans l'acte authentique.

Par **ajja**, le **28/10/2014** à **20:06**

Cela signifie que cela a été fait de "main à main" (pour la cave. Pour ce qui est de la propriété, il y a juste la surface indiquée mais pas les nombres de pièces ni la disposition. Il s'agit d'une

maison de village qui est présenté sur plusieurs niveaux.

Par **Lag0**, le **29/10/2014 à 07:28**

[citation]Cela signifie que cela été fait de "main à main" [/citation]
Bonjour,
En matière immobilière, une vente ne peut se faire que devant notaire, les titres devant être mis à jour (et les divers droits payés !).
Officiellement, cette cave est donc restée propriété du "vendeur".

Par **jibi7**, le **29/10/2014 à 09:04**

hello..
il semble que le contexte fasse penser a un cas de prescription acquisitive..
na vérifier pour délais et conditions.

Par **moisse**, le **29/10/2014 à 09:09**

Un cas de prescription acquisitive ?
Je ne vois pas comment le voisin en question pourrait arguer d'un tel droit d'usucapion sans occuper les lieux.
Soit ce voisin excipe un acte de vente enregistré au bureau des hypothèques décrivant un transfert de propriété sur une partie de l'immeuble, soit il ne peut pas et n'est propriétaire de rien.

Par **jibi7**, le **29/10/2014 à 09:23**

pardon moisse
mon idee était que le propriétaire revendeur s'il n'avait pas de description complete de son acquisition d'il y a 20 ans fasse jouer la bonne foi et la prescription acquisitive a son profit contre le voisin curieusement ravisé...

Par **moisse**, le **29/10/2014 à 10:26**

Je comprends un peu mieux votre idée, mais le vendeur est déjà propriétaire du bien, et c'est au prétendu acheteur avec son bout de papier de démontrer ses droits et titres.

Par **ajja**, le **29/10/2014 à 11:57**

Merci de vos réponse, malgré que je ne comprenne pas tout! Qu'est qu'une prescription acquisitive Jibi 7?
Le propriétaire d'y a 20 ans est décédé l'année dernière!

Par **jibi7**, le **29/10/2014** à **15:27**

Faute de temps je me contente de vous recopier ce qu'en dit wikipedia
"En France, il existe deux « types » de prescription acquisitive, la procédure dite normale ou la prescription abrégée. Elle s'acquiert lorsque la possession a atteint trente, ou dix ans selon les cas. De jure, les conditions nécessaires à la prescription trentenaire sont :
l'occupant du bien immobilier doit prouver que pendant toute la période il s'est occupé du bien par l'exercice d'actes matériels (le corpus), et qu'il avait l'intention de se comporter en tant que propriétaire (l'animus domini). C'est la possession (pouvoir de fait sur la chose).
la possession doit être utile, exempte de vices (publique, non équivoque, paisible et continue), et à titre de propriétaire.
Alors seulement, après une période de trente années pendant laquelle le propriétaire légal ne s'est pas manifesté (bien que les actes du propriétaire de fait aient été apparents, non clandestins, non équivoques, etc.), l'occupant peut devant le tribunal de grande instance déclarer l'usucapion et ainsi devenir propriétaire du bien. Mais le TGI ne peut prendre sa décision qu'en collégialité.
La prescription abrégée quant à elle s'acquiert après dix ou, anciennement, vingt ans selon la domiciliation du propriétaire légal, et ce uniquement pour les possesseurs a non domino (qui ont acquis le bien d'une personne autre que le propriétaire, souvent un détenteur précaire) **de bonne foi (ils ont cru traiter avec le véritable propriétaire)**.
Si le voisin ne s'est pas manifesté depuis plus de 20 ans ou 30 ans votre acheteur aura de quoi l'envoyer bouler si vous lui donnez les preuves que vous avez : acte d'achat, paiement des taxes et travaux d'entretien, accès depuis l'accès principal etc..

Par **ajja**, le **29/10/2014** à **17:31**

Merci de votre réponse, je viens de trouver un article sur internet <http://chambre-38.notaires.fr/data/document/2013-11-10-prescript-acquisitive.pdf> (qui décrit exactement la situation de mes parents.
Par contre dans l'article il est dit qu'il faut : une possession continue et ininterrompue. Cela signifie qu'il faut qu'elle soit habitée? Car ce n'était pas le cas. Ils l'ont loué un certain temps et arrêté à cause de dégradation, et donc plus habitée.

Par **jibi7**, le **29/10/2014** à **18:06**

posséder ne veut pas dire user
mais assumer ce qui va avec la propriété, les charges, l'entretien les taxes et obligations..