



# Les conditions de la prescription acquisitive de biens immobiliers (l'usucapion)

publié le **05/02/2012**, vu **74692 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

**La prescription acquisitive est un des moyens de devenir propriétaire d'un immeuble ou d'un terrain par la possession prolongée de celui-ci, elle se dénomme juridiquement l'usucapion.**

La prescription acquisitive ne peut porter que sur des immeubles qui sont dans le commerce et ne peut donc pas porter sur un immeuble faisant partie du domaine public qui est inaliénable par nature.

Il existe deux types de prescriptions acquisitives :

- la prescription **trentenaire (30 ans)** ;
- la prescription dite "**abrégée**" (**10 ans**).

Les délais de prescription commencent à courir le lendemain du jour où toutes les conditions requises sont réunies.

Comme pour la prescription extinctive, le délai de la prescription acquisitive peut être suspendu ou interrompu.

La prescription acquisitive a pour effet de reconnaître la qualité de propriétaire au possesseur et cela rétroactivement, de sorte que le possesseur sera considéré comme le propriétaire de l'immeuble depuis le jour où il est entré en sa possession.

Ces prescriptions sont acquises lorsque la condition commune de la possession est remplie et pour la prescription abrégée lorsque deux conditions spéciales complémentaires sont réalisées.

Nous envisagerons ci-après les prescriptions de 30 ans (1) et abrégée de 10 ans (2).

## **1) Les conditions communes de la prescription acquisitive trentenaire et de la prescription abrégée : la possession**

Le possesseur qui réclame l'application de cette prescription pour la reconnaissance de son statut de propriétaire doit avoir détenu l'immeuble pendant trente ans.

L'acquisition d'un immeuble par l'usucapion doit résulter d'une possession continue, réelle, paisible, publique, non équivoque et accompli à titre de propriétaire.

Ces conditions cumulatives sont nécessaires à la reconnaissance de la possession d'un bien.

Ainsi, en l'absence d'une seule de ces conditions la prescription acquisitive ne pourra pas s'appliquer.

- La possession doit être continue, c'est à dire qu'elle ne doit pas être interrompue pendant trente ans. C'est à celui qui invoque l'usucapion de rapporter la preuve qu'il n'y a pas eu d'interruption dans la possession du bien.
- La possession doit être réelle, c'est-à-dire que le possesseur doit accomplir tous les actes matériels nécessaires à la possession et chaque fois que cela est nécessaire.
- La possession doit être paisible de sorte que le possesseur ne doit pas s'approprier l'immeuble par des actes de violence. Toutefois, lorsque cesse la violence, la possession devient paisible.
- La possession doit être publique, c'est à dire concrètement que les actes de possession doivent être faits ouvertement.
- La possession ne doit pas être équivoque, c'est à dire que les tiers doivent considérer le possesseur comme le véritable propriétaire du bien.
- Le possesseur doit se comporter en propriétaire de l'immeuble et accomplir tous les actes de gestion y afférents.

Enfin, le possesseur est de mauvaise foi. La bonne foi étant présumée, c'est à celui qui invoque la mauvaise foi d'en rapporter la preuve, preuve qui n'est pas des plus facile à démontrer.

## **2) Les conditions spéciales de la prescription abrégée**

La prescription abrégée confère la propriété d'un bien au possesseur qui l'a détenu plus de dix ans si le vrai propriétaire est domicilié dans le ressort de la Cour d'appel où est situé l'immeuble ou vingt ans s'il est domicilié hors de ce ressort.

Trois conditions supplémentaires sont exigées pour la mise en œuvre de cette prescription :

- être de bonne foi au moment de l'acquisition, l'acquéreur doit croire tenir la chose du véritable propriétaire et donc d'en être devenu lui-même le propriétaire.
- l'existence d'un juste titre, tel qu'un contrat de vente, un testament ou une donation.
- l'invoquer devant le juge.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

*PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.*

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)