



La preuve de la prescription acquisitive trentenaire ou usucapion

publié le **20/07/2016**, vu **139134 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Comment se prouve l'acquisition de la prescription trentenaire ou usucapion sur un bien immobilier ?

Le 14 avril 2016, la cour de cassation a jugé que la **preuve de l'occupation d'un bien immobilier pour faire jouer la prescription acquisitive trentenaire peut se rapporter par tous moyens** (*Cour de cassation, 3e chambre civile, 14 avril 2016, N° de pourvoi: 14-26160*).

La propriété d'un bien immobilier peut s'acquérir soit classiquement dans le cadre d'une vente, soit simplement grâce à [l'écoulement du temps](#).

On parle juridiquement de [prescription](#) acquisitive ou d'[usucapion](#).

En effet, pour mémoire, conformément au code civil, la propriété des biens s'acquiert et se transmet par [succession](#), donation entre vifs ou testamentaires, par l'effet des obligations de même que par accession, incorporation ou prescription (articles 711 et 712 du code civil).

Les modes de preuve de [la possession](#) en vue d'acquisition de la propriété immobilière sont libres.

Le juge recherche le droit applicable au regard des faits et des éléments produits et apprécie la portée des preuves qui lui sont soumises, notamment si elles entrent en contradiction.

En l'espèce, une personne a classiquement revendiqué en justice la propriété d'un bien immobilier grâce à [l'écoulement du temps](#).

Ce moyen d'acquisition de la propriété d'un bien se fait par le jeu de la prescription acquisitive trentenaire que l'on dénomme juridiquement : usucapion.

Les juges l'ont déclaré propriétaire par application de la [prescription trentenaire](#).

Pour constater l'occupation des lieux objet du litige pendant trente ans, à titre de propriétaire, de façon continue, paisible, publique et non équivoque, les juges ont pris en compte les attestations établies.

En effet, [pour pouvoir prescrire](#), il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque à titre de propriétaire pendant trente ans.

La possession est équivoque si les actes du possesseur ne révèlent pas son intention de se conduire en propriétaire.

Ainsi, la possession légale utile pour prescrire la propriété d'un bien ne peut s'établir à l'origine que par des actes matériels d'occupation réelle caractérisant cette possession et se conserve tant que le cours n'en est pas interrompu ou suspendu.

Pour ce faire, concrètement, les prétendants doivent produire tout élément de preuve permettant d'établir l'existence du droit de propriété.

Ces documents peuvent être le relevé de propriété cadastrale et, selon les situations, tout document permettant de constater que le défunt s'est comporté comme propriétaire du bien convoité à savoir par exemples : des avis d'impôts, des factures, des contrats de location, des attestations, etc ...

Outre l'accomplissement d'actes matériels effectifs caractérisant une possession utile, la prescription acquisitive résulte d'actes de détention accomplis en qualité de propriétaire dans toutes les occasions sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinuée.

Au cas présent, les juges ont notamment pris en considération que la mère de l'occupante avait fait expulser des personnes et que l'occupante, qui se considérait comme propriétaire de la maison litigieuse avait également agi comme tel et procédé à la location des lieux.

Il en résulte qu'en cas de procédure aux fins de revendication de la prescription immobilière acquisitive trentenaire, la preuve de la possession peut parfaitement résulter de celle de l'usage de prérogatives en tant que propriétaire, même en cas de propriétaires successifs.

Par conséquent, la cour de cassation a estimé que l'ensemble de ces éléments permettait de faire « **ressortir l'existence d'actes matériels de possession** » de sorte que la prescription acquisitive était acquise.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com