



Occupant sans titre et prescription acquisitive

Commentaire article publié le 29/11/2022, vu 8366 fois, Auteur : [Amis du DAL](#)

Selon l'article 2272 du Code civil, il faut 30 ans pour acquérir par prescription un bien immobilier, sauf si l'on a acquis ce bien de bonne foi et par juste titre, auquel cas le délai est de 10 ans. Des arrêts expliquent la différence.

Prescription trentenaire même contre un titre

Des biens sont parfois laissés vacants durant des années par leurs propriétaires, souvent en raison de faillites, de successions ou d'une crise momentanée du marché immobilier. Aujourd'hui, on compte 3,1 millions de logements vacants soit près de 9 % du parc de logements en France.

Des ménages dépourvus de logements s'introduisent parfois dans ces biens vacants sans que personne ne réagisse. Ils deviennent occupants sans droit ni titre, mais ils paient ne serait-ce qu'un contrat d'électricité. Quand peuvent-ils invoquer la propriété du bien ? Au bout de 30 ans si personne ne leur demande de partir durant ce délai.

En effet, même la personne qui détient un titre de propriété ne peut plus rien faire face à la prescription trentenaire. Comme l'a dit la Cour de cassation ([3^e civ., 23 sept. 2021, 20-17.211](#)), il est possible de prescrire même contre un titre, et la mauvaise foi de l'occupant ne rend pas sa possession équivoque. Cela a été jugé à propos d'une famille qui occupait depuis des décennies un bien acheté par le département de Guyane postérieurement au début de l'occupation. La famille savait sans doute qu'elle n'était pas propriétaire, mais le département de Guyane n'étant pas intervenu dans les temps, il n'avait qu'à s'en prendre à lui-même.

Éléments objectifs

Pour que la prescription trentenaire puisse être invoquée, il faut néanmoins apporter des éléments objectifs afin de prouver une « *occupation continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire* ». Aucune violence physique ou psychologique contre le propriétaire n'est envisageable. L'occupation doit être visible et s'opérer aux yeux de tous. Néanmoins, de simples témoignages risquent de ne pas suffire ([Cass. 3^e civ., 8 avr. 2021, n° 20-14.653](#)). Des photographies datées par attestations doivent être accompagnées d'un abonnement pour l'eau, l'électricité et le téléphone fixe et, éventuellement, par des preuves d'assurance. Tous ces documents sont des éléments objectifs, puisqu'extérieurs à l'occupant.

Notons que si l'occupant agit lui-même en justice pour se défendre face à une contestation, sa possession devient équivoque ([Cass. 21 déc. 2017, n° 16-21.017 et 16-21.145](#)).

Notons également que pour interrompre la prescription trentenaire, une simple lettre recommandée ou même un acte d'hypothèque déposé par une banque sur un terrain litigieux peuvent ne pas convenir. Dès lors que l'incorporation à un bien possédé de manière continue par l'occupant est prouvée, de simples courriers sont insuffisants (

[Cass., 30 mars 2017, n° 15-27.939](#)). La meilleure façon d'arrêter le cours de la prescription acquisitive trentenaire semble d'agir en justice.

Consécration de l'acquisition par prescription

Une fois que les trente ans se sont écoulés sans que l'occupant qui s'est comporté comme un propriétaire n'ait reçu d'assignation lui demandant de déguerpir, il peut agir en justice en revendication du bien. L'action peut être dirigée contre une structure non propriétaire qui l'aurait évincé du bien après l'écoulement du délai de 30 ans ([Cass. 3^e civ., 6 juill. 2022, n° 20-23.132](#)).

Si l'occupant est toujours dans les lieux et qu'il peut prouver sa possession continue, il doit faire procéder à un acte de notoriété. Le notaire doit explicitement viser dans ce document les actions matérielles de possession effectuées par l'occupant ([Cass. 3^e civ., 11 juill. 2019, n° 18-14.503](#)). Mieux vaut donc, pour le notaire, annexer à l'acte de notoriété les preuves de possession qui lui ont été présentées.

Impossibilité d'invoquer le délai abrégé

Des occupants sans droit ni titre veulent néanmoins aller plus vite et invoquer le délai abrégé de 10 ans. Or, celui-ci est réservé à ceux qui disposent d'un titre de propriété obtenu de bonne foi. Une famille de Polynésie détenait ainsi un tel titre depuis 1862. Des cousins ont contesté ce titre en prétendant qu'il était consécutif à un faux lié à la colonisation. La Cour de cassation a rejeté cet argument, invoquant la prescription de 10 ans dont bénéficie celui qui, de bonne foi, dispose d'un titre de propriété, cette règle étant applicable aussi en Polynésie ([Cass. 3^e civ., 14 juin 2018, n° 16-22.539](#)).

Le titre à invoquer en matière de prescription acquisitive de délai abrégé doit donc opérer un transfert de propriété. Un simple partage effectué par le propriétaire initial sans provoquer de translation de la propriété est donc inopérant ([Cass. 3^e civ., 11 févr. 2015, n° 13-24.770](#)).

Certaines structures déclarant avoir des idées proches du DAL contestent pourtant l'appellation d'occupant sans titre, en invoquant le souvenir de l'occupation après 1940.

Au-delà du fait qu'il vaut mieux respecter le vocabulaire employé par la Cour de cassation, cette contestation, issue de bons sentiments, repose sur une idée discutable. Si les ménages acquièrent soudainement un titre, il sera assimilable à celui du locataire et distinct de celui du propriétaire. Cela empêchera toute prescription acquisitive, puisque par nature, la possession par un locataire est distincte de celle du propriétaire.

Or, on ne prescrit pas contre son titre ([art. 2270 du Code civil](#)).

Dès que l'on dispose d'un droit différent de celui du propriétaire, on reste non propriétaire. Des locataires ne peuvent ainsi pas invoquer la prescription acquisitive ([Cass., 3^e civ., 12 déc. 2012, n° 11-23.854](#)). Si un ménage entré subrepticement dans un bien est reconnu locataire, il le restera durant toute la durée de validité du bail. Un bail interrompt donc la prescription acquisitive.