



# L'usucapion : l'acquisition de la propriété par prescription

publié le **04/01/2016**, vu **5553 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**La prescription acquisitive est un mode légal d'acquisition de la propriété par l'usage.**

Selon l'article 2258 du code civil issu de la loi du 17 juin 2008 : « *La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi* ».

Ainsi, la loi transforme en situation de droit une situation de fait qui est la possession durable.

L'usucapion a longtemps été décriée.

En effet, elle était considérée comme un mode de spoliation du véritable propriétaire de ses droits.

Aujourd'hui le bien fondé de l'usucapion s'est imposé.

Ainsi, la Cour de cassation a considéré que : « *la prescription acquisitive n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété mais de conférer au possesseur, sous certaines conditions et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à une situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai ; cette institution répondant à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire* » ( Civ 3<sup>e</sup>, 12 oct 2011, n°11-40.055).

La prescription acquisitive a également été reconnue par la grande chambre de la Cour européenne des droits de l'homme, comme compatible avec l'article 1<sup>er</sup> article du premier protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'homme, qui garantit le droit de propriété (CEDH, 9<sup>e</sup> Ch., 30 août 2007, n°44302/02).

Dans cet arrêt, la grande chambre de la Cour européenne des droits de l'homme confirme le rôle social et culturel de l'usucapion et le juste équilibre qu'elle respecte entre l'intérêt général et l'intérêt particulier des propriétaires évincés.

Ainsi, l'usucapion est un mécanisme d'acquisition d'un droit réel, tels que le droit de propriété ou encore l'usufruit et le droit d'usage et d'habitation, par la possession de ce droit pendant un certain laps de temps et sous certaines conditions.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

**[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)**