Image not found or type unknown

L’appréciation des conditions de la prescription acquisitive ou l'usucapion par les juges

publié le **17/02/2014**, vu **39568 fois**, Auteur : Anthony BEM

La prescription acquisitive permet de devenir propriétaire d’un bien grâce à sa possession ou son usage pendant 30 ans.

Le 4 février 2014, la Cour de cassation a estimé que les juges ne sont pas tenus de relever spécialement l'existence de tous les caractères requis par la loi pour que la possession puisse conduire à la prescription acquisitive, en l'absence d'une contestation portant sur chacun d'eux. (Cass. Civ. III, 4 février 2014, N° de pourvoi: 12-24068)

L’usucapion, ou prescription acquisitive, est un moyen d'acquérir un droit sur une propriété mobilière ou immobilière.

Ainsi, les articles 2258 et suivants du code civil disposent que 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.

On ne peut prescrire les biens ou les droits qui ne sont point dans le commerce (article 2260 du code civil).

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. (article 2261 du code civil)

Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription (article 2262 du code civil).

Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans (article 2272 du code civil).

La possession utile pour prescrire doit se manifester par des actes matériels effectifs.

En l’espèce, Madame X a toujours occupé des terres depuis 1969 sans opposition et disposait de témoignages et attestations établissant une occupation paisible, non interrompue à titre de propriétaire depuis cette date.

La Cour de cassation a validé la position des juges d'appel en considérant que si « *les conditions de la prescription étaient acquises au bénéfice de Mme X... par l'effet de son occupation, depuis 1969, des terres objet du litige, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de relever spécialement l'existence de tous les caractères requis par la loi pour que la possession puisse conduire à la prescription acquisitive en l'absence d'une contestation portant sur chacun d'eux, a l également justifié sa décision ».*

Par conséquent, si l'occupation pour permettre d'usucaper doit non seulement être paisible, non interrompue, à titre de propriétaire et être publique, les juges n'ont pas à « *relever l'existence ou non de tous les caractères requis par la loi pour que la possession puisse conduire à la prescription acquisitive en l'absence d'une contestation portant sur chacun d'eux».*

Les parties aux litiges seront donc prévenues.

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

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
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés