



Délai et conditions d'application de la prescription acquisitive immobilière abrégée de 10 ans

publié le 03/11/2014, vu 219040 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le délai de la prescription acquisitive immobilière peut être abrégé dans certaines conditions et ramené à 10 ans au lieu de 30 ans.

La prescription acquisitive constitue une règle originale du droit de propriété.

En effet, alors que le droit de propriété a été érigé en droit absolu, le législateur et les juges ont permis qu'il y soit porté atteinte en permettant à des possesseurs d'acquérir des biens immobiliers appartenant à autrui par l'effet de la prescription.

La prescription acquisitive ou usucapion est le fait pour le possesseur d'un bien immobilier (appartement, maison, terrain, immeuble, etc ...) d'acquérir juridiquement un droit réel (droit de propriété) sur ce bien, après l'écoulement d'un certain délai durant lequel il s'est comporté comme le propriétaire, sans en avoir le titre.

A cet égard, l'article 2272 du Code civil dispose que :

« 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. »

Il ressort donc de cet article qu'il existe deux régimes de prescription en matière immobilière :

- la prescription acquisitive immobilière de 30 ans (trentenaire) ;

- la prescription immobilière abrégée de 10 ans (décennale).

Le possesseur d'un bien immobilier peut bénéficier de la prescription immobilière abrégée de 10 ans s'il est en mesure de prouver :

- « un juste titre » (1)

- et d'être de « bonne foi ». (2)

1. Le possesseur doit disposer d'un « juste titre » :

La prescription abrégée intervient dans le cas où un transfert de propriété a été consenti par une personne qui s'est comportée comme le véritable propriétaire mais qui ne l'est pas en réalité.

La prescription abrégée est ainsi fondée sur :

- un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire (Cass. Civ. III, 30 octobre 1972)

- l'existence d'un acte juridique qui aurait transféré à l'acquéreur la propriété de l'immeuble comme s'il avait émané du véritable propriétaire. (Cass. Civ. III, 29 février 1968)

Le possesseur du bien immobilier doit donc avoir traité avec une personne non titulaire du droit de propriété.

Cependant, il a été jugé que ne constituait pas un juste titre permettant une usucapion abrégée :

- Un règlement de copropriété définissant un lot conférant à son titulaire un droit d'usage et de jouissance sur une partie délimitée d'un mur séparatif (emplacement pour affichage) (Cass. Civ. III, 5 octobre 1994) ;

- Un état descriptif de division d'un immeuble en copropriété (Cass. Civ. III, 30 avril

2002) ;

- Un acte revêtu d'une fausse signature (Cass. Civ. III, 30 novembre 1982).ans cette hypothèse, la jurisprudence fait comme si il y avait eu une véritable transmission du droit de propriété sur le bien immobilier en question.

Ainsi, la Cour de cassation a jugé que pour servir de fondement à l'usucapion abrégée, le juste titre doit être translatif de droit réel immobilier, régulier et définitif (Cass. Civ III., 6 novembre 1969) , nonobstant la réelle qualité du propriétaire.

Par ailleurs, la Cour de cassation a jugé que l'acte de vente, bien que n'ayant pas fait l'objet de publicité foncière, pourra néanmoins servir de fondement à la prescription abrégée (Cass. Civ I., 19 mai 1958).

2. Le possesseur doit être de « bonne foi » :

Le fait pour le possesseur de posséder le juste titre par lequel le bien lui a été transmis ne suffit pas à lui seul pour qu'il puisse prescrire dans le délai abrégé de dix ans.

Encore faut-il qu'au moment de la transmission du bien immobilier il ait eu la conviction sincère de conclure avec le véritable propriétaire.

En effet, pour pouvoir bénéficier de la prescription immobilière abrégée de 10 ans, l'acquéreur devenu possesseur devra **être de bonne foi**.

Pour la jurisprudence par exemple, « **la bonne foi [...] consiste en la croyance de l'acquéreur, au moment de l'acquisition, de tenir la chose du véritable propriétaire** ». (Cass. Civ.III, 15 juin 2005, n° 03-17.478)

A contrario, l'acquéreur de mauvaise foi ne pourra bénéficier que de la prescription trentenaire (30 ans).

Le possesseur est considéré comme étant de mauvaise foi dès lors qu'il occupe les lieux en sachant qu'il n'est pas le titulaire du droit qu'il exerce.

Ainsi, la bonne foi permet de gagner du temps sur le délai de la prescription acquisitive du bien immobilier en permettant au possesseur de n'attendre qu'un délai de 10 ans au lieu de 30 ans pour acquérir ledit bien.

Enfin, à propos de la preuve de la bonne foi, la situation du possesseur du bien immobilier est facilitée puisqu'il bénéficie d'une véritable protection.

En effet, conformément à l'article 2274 du Code civil, la bonne foi est présumée.

Par conséquent, la charge de la preuve quant à l'éventuelle mauvaise foi du possesseur pèse sur son adversaire, laquelle preuve pourra être faite par tous moyens conformément aux règles de droit commun.

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

www.cabinetbem.com