Image not found or type unknown

Inapplicabilité de la prescription acquisitive immobilière trentenaire en cas de possession précaire du bien par un locataire

Actualité législative publié le **15/04/2019**, vu **10461 fois**, Auteur : Anthony BEM

Un locataire peut-il prétendre au bénéfice de la prescription acquisitive immobilière trentenaire : l'usucapion ?

Le code civil permet à toute personne « possesseur » d'un terrain ou d'un bien immobilier d'en acquérir la propriété par le simple écoulement du temps.

Le délai légal de « prescription acquisitive » autrement appelé l'« usucapion » est en principe de 30 ans.

Toutefois, le législateur a encadré cette possibilité d'acquisition « non conventionnelle » afin de protéger le véritable propriétaire du bien convoité.

En effet, le jeu de la prescription acquisitive trentenaire est conditionné à l'existence d'une possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

Concrètement, la personne qui revendique la possession du bien doit pouvoir prouver s'être comportée à l'égard de tiers (voisins, impôts) comme le véritable propriétaire et justifier avoir exercé sur ce bien des actes matériels d'occupation.

Ces actes matériels d'occupation du bien peuvent être prouvés par tous moyens.

Il peuvent ainsi par exemple être prouvés par le biais de factures de travaux ou d'aménagement du bien, des avis d'imposition (taxes d'habitation ou foncière), des témoignages ou attestations, etc ...

Le législateur a aussi posé des cas d'exclusion du bénéfice de la prescription acquisitive trentenaire.

Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire.

Pour cause, lorsque le possesseur est dans les lieux grâce à un bail ; on dit que sa possession est « précaire ».

A cet égard, la Cour de cassation considère que «*le seul fait pour un locataire d'avoir cessé de payer le loyer au propriétaire ne suffisait pas pour intervertir son titre, en a déduit à bon droit que les héritiers de M. X... F... G... ne pouvaient invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive ; »* (Cour de cassation, troisième chambre civile, 27 septembre 2006, 05-14561).

Plus récemment, le 25 octobre 2018, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a jugé que :

« l'inexécution du contrat de bail et le désintérêt des propriétaires pour ces biens, ne sont pas de nature à faire disparaitre la précarité de l'occupation des consorts X, la précarité initiale de leur possession s'opposant à toute prescription acquisitive. » (**Cour d'appel Aix-en-Provence, 25 octobre 2018, n°16/16267)**

Il en résulte que même des locataires qui n'auraient jamais réglé de loyers et qui ont supporté les taxes d'habitation, frais d'entretien et d'amélioration du bien ne peuvent pas valablement prétendre au bénéfice de l'usucapion ou de la prescription acquisitive.

Le fait de ne pas payer de loyer et de rester dans les lieux pendant plus de trente ans ne suffit donc pas à rendre, le locataire, propriétaire.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés