



# La prescription acquisitive de 30 ans même en cas de propriétaires successifs du bien immobilier

publié le 09/11/2015, vu 214139 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

## La prescription acquisitive s'applique-t-elle en cas de succession de propriétaires de la parcelle ?

**Le 15 septembre 2015, la Cour de cassation a rappelé le principe selon lequel** l'entretien et l'occupation, de manière continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire d'un terrain durant plus de trente ans permet d'en revendiquer la propriété, même en cas de propriétaires successifs (**Cour de cassation, 3eme chambre civile, 15 septembre 2015, N° de pourvoi: 14-14703**).

La preuve parfaite d'un droit de propriété sur un bien est impossible à apporter.

En effet, aucune disposition du code civil ne régle la preuve en matière de propriété immobilière.

Il appartient donc au juge d'apprécier au cas par cas les présomptions caractérisées au regard des titres, de la possession et de tout autre moyen de preuve.

L'usucapion ou prescription acquisitive 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 :

*« 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. »*

En l'espèce, le propriétaire d'un terrain a assigné son voisin pour revendiquer la propriété de son terrain situé à la limite du sien au-delà du mur qui les sépare.

Les juges d'appel et de cassation ont considéré qu'en l'absence de preuve d'actes de possession le voisin était bien propriétaire de son terrain surtout que celui-ci avait « *durant plus de trente ans, entretenu et occupé de manière continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire la bande de terre revendiquée située de leur côté du mur* ».

Cette affaire illustre que l'usucapion ou la prescription trentenaire **continue, paisible, publique et non équivoque** est un moyen de preuve efficace permettant l'acquisition d'une propriété, même s'il y a eu plusieurs propriétaires successifs du bien.

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](mailto:abem@cabinetbem.com)

[www.cabinetbem.com](http://www.cabinetbem.com)