



L'acquisition d'un bien immobilier par prescription acquisitive / usucapion

publié le **02/05/2018**, vu **2894 fois**, Auteur : [RAISON CARNEL AVOCATS](#)

La prescription acquisitive / usucapion permet de devenir propriétaire par l'effet de la possession – par l'effet du passage du temps- en l'absence de titre de propriété.

La prescription acquisitive / usucapion permet de devenir propriétaire par l'effet de la possession – par l'effet du passage du temps- en l'absence de titre de propriété.

1. Définition juridique de la prescription acquisitive / usucapion

En application des articles 2258 du Code Civil, la prescription acquisitive / usucapion 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.

L'article 2261 du Code Civil pose les conditions de la mise en œuvre de la prescription acquisitive / usucapion : la possession doit être **continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.**

2. Le délai d'acquisition

L'article 2272 alinéa 1 du Code Civil dispose que la prescription acquisitive / usucapion suppose une possession continue de 30 ans.

Ce délai est réduit à 10 ans si celui qui revendique la propriété est de **bonne foi** ou dispose d'un « juste titre » (titre émis par l'ancien propriétaire fondant sa croyance).

3. La justification de la revendication

Il faut, et il suffit, pour se prévaloir de la prescription acquisitive / usucapion, que la personne qui revendique le droit de propriété établisse s'être comporté comme tel au moyen d'actes matériels de possession (Cass. 3e civ., 15 mars 1978, n°76-14.029 ; Cass. 3^{ème} civ., 11 juin 1992, n°90-16.439 ; Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 1999, n°97-11.388 ; Cass. 3^{ème} civ., 4 oct. 2000, no 98-11.780).

4. La reconnaissance de la propriété par prescription acquisitive / usucapion

La prescription acquisitive / usucapion doit impérativement être reconnu par le biais d'une décision de justice afin de prendre effet ; l'usucapion ne permet pas de devenir directement propriétaire de plein droit, même en cas de réunion de l'ensemble des conditions.

La reconnaissance de la qualité de propriétaire passera nécessairement par une action en usucapion, par ministère d'Avocat du possesseur, devant le Tribunal, qui constatera l'existence de la prescription acquisitive.

Le jugement intervenu, valant titre, devra être retranscrit à la conservation des hypothèques pour être opposable aux tiers.

5. Les conséquences de la prescription acquisitive / usucapion

La prescription acquisitive / usucapion confèrera, après reconnaissance judiciaire, au possesseur l'ensemble des droits revenant au propriétaire du bien immobilier, de même que l'ensemble des obligations en découlant.

Cette seconde partie amènera le possesseur à étudier attentivement les avantages de la reconnaissance de la prescription acquisitive, par rapport à ses inconvénients, en présence d'une jouissance incontestée du bien qui lui a permis d'en profiter pendant les 30 ans nécessaires à l'acquisition.

Je suis à votre disposition pour toute information complémentaire.

Maître Steven CARNEL

Avocat- Associé- +33 1 55 35 38 30