



La possession en droit des biens expliquée par le biais d'une petite histoire

Fiche pratique publié le 01/05/2012, vu 21015 fois, Auteur : [rockandlaw](#)

[5758398764_d655918ef3.jpg](#)

Quelle belle maison ! Et si j'allais dire bonjour à ses habitants ?

- Je m'avance vers la maison, je sonne et je n'entends rien. Elle a l'air vide. La porte est à moitié cassée et il est très facile de rentrer à l'intérieur. Je m'avance à petit pas, histoire de ne pas paraître impoli. Je demande s'il y'a quelqu'un.

Aucune réponse ..

- Je commence à visiter la pièce et je la trouve magnifique. De magnifiques tableaux la colore ce qui mériterait cependant un grand nettoyage. Elle est délaissée depuis un certain temps. J'aimerais bien y habiter mais ce n'est pas chez moi. Je repars..
- Quelques jours après, je reviens et je m'aperçois que personne n'y habite. Quelques mois après, je ne trouve toujours personne et l'état de la maison s'est considérablement détérioré. Dès lors, je décide d'y résider..

C'est ce que j'appelle : La Possession.

- ***Mais est-ce que je peux habiter cette maison légalement ? J'ai envie de la restaurer tout de même ..***

Je n'ai en fait qu'un simple rapport de fait sur la chose. Je n'exerce pas un droit réel car il suppose

un lien de droit. Je n'ai jamais acquis cette petite maison par un acte juridique et encore moins par une prescription acquisitive.

- **En fait, je détiens une chose sans avoir de titre à le faire ! C'est très rassurant..**

Au fil du temps, j'observe que personne ne vient réclamer la maison et je commence à m'habituer à ce logement. Je commence à prendre mes marques, mes habitudes, à connaître les voisins. Ceux-ci me disent très peu de choses sur les anciens habitants, ils ne les connaissaient pas et ils sont très heureux de faire ma connaissance. Je commence également à cultiver les petites terres se situant à proximité de la maison.

- **En fait, je me comporte comme si j'étais le propriétaire..**

Mais, la situation m'inquiète un peu. Je vais chercher mon Code civil afin d'en savoir un peu plus. L'article 2255 du Code civil dispose que "*La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom.*" De cet article, je m'aperçois que j'exerce le corpus, c'est à dire l'exercice effectif d'une puissance sur la chose.

Mais je m'aperçois que j'applique également l'animus puisque j'agit tel le propriétaire de la maison.

- L'article 2256 ajoute que "*on est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre.*" Cet article me rassure puisque :

1. Si je détiens un bien, je suis considéré le détenir comme propriétaire.
2. Et jusqu'à preuve du contraire, je suis présumé détenir pour moi.

- **Voilà une bonne nouvelle, je me sens un peu plus à l'aise.**

C'est celui qui viendra contester ma possession qui devra renverser la présomption d'animus et prouver la précarité de ma possession.

Je continue un peu ma lecture dans le Code civil afin d'en savoir encore plus. L'article 2261 m'apporte d'autres informations. Pour que ma possession puisse être un jour prescrite, il faut :

1. Une possession continue.
2. Une possession paisible. Elle ne doit pas être contestée par un tiers et elle ne doit pas durer par la violence ou la menace.
3. Une possession publique. Il faut qu'un tiers pense que je suis le vrai propriétaire.
4. Une possession non équivoque. Il ne faut pas que j'ai une autre raison d'occuper le bien que la possession elle même.

- **Je m'aperçois que je remplis toutes les conditions. Je ne peux qu'en être satisfait.**

Le Code civil a l'air de protéger la possession. Je me rappelle qu'en droit français, on trouve deux grands secteurs à savoir le possessoire et le pétitoire. Et lorsqu'on invoque une possession, il existe des règles de protection ne concernant que la possession. En avançant dans mon cher Code, j'atterris à l'article 2278 disposant que *"La possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace. La protection possessoire est pareillement accordée au détenteur contre tout autre que celui de qui il tient ses droits."*

- Ainsi, si j'exerce une action possessoire, elle permettra de protéger et rétablir ma possession alors que l'action pétitoire a pour objet de demander en justice la reconnaissance d'un droit.

Je vais pouvoir agir dans trois cas de figures :

1. La réintégration. Elle vient sanctionner les dépossessions les plus graves s'accompagnant des voies de fait. Cela suppose qu'un tiers vient me jeter soudainement dehors sans motif valable.
2. La complainte. Cette action nécessitant un an de possession me permettra de faire cesser un trouble existant.
3. La dénonciation de nouvelle oeuvre. Cette action nécessitant également un an me permettra de prévenir un trouble en obtenant la suspension de travaux voisins.

15 ans passent, sans aucune nouvelle d'un éventuel propriétaire. J'ai fondé une famille et je considère cette maison comme la mienne. Ma vie est ici et j'en suis très heureux. Mais j'ai toujours des inquiétudes.

- **Que se passe-t-il si je rencontre le vrai propriétaire ?**

Le plus souvent, pour démontrer sa propriété, il n'aura qu'à démontrer l'acte juridique qui l'a rendu propriétaire. De plus, le droit français n'émet pas de preuve directe et formelle de la propriété. Elle peut être prouvée par tout moyen tel les indications du cadastre, le fait de payer l'impôt foncier ou encore par la découverte d'une borne délimitant la propriété. Mais étant donné que ma possession établit une présomption de propriété, ça sera au demandeur d'exercer une action en revendication. La jurisprudence considère que le titre l'emporte nécessairement mais uniquement s'il est antérieur à l'entrée de ma possession.

Et si jamais je rencontre un ancien possesseur, les juges retiennent la meilleure possession, celle qui est la plus caractérisée. Mais cela ne suffit pas pour me rassurer.

- ***Est-ce qu'un jour, je deviendras un véritable propriétaire ?***

Je peux déjà me dire que ma possession fait présumer la propriété et pour me déloger, on devra renverser cette présomption. Mais, je veux aller plus loin et devenir propriétaire. Dans mon Code civil, l'article 712 dispose que *"La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation et par prescription."* L'article 2272 rajoute 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."*

- Quel soulagement, je vais pouvoir acquérir une propriété au bout de 30 ans ! Cette règle se nomme l'usucapion. Pour qu'elle s'applique, il faut que ma possession soit exempt de vices.

Mais, alors que j'allais faire les courses au village, je suis victime d'un accident de la circulation. Je vais quitter ma possession pendant quelques mois et je suis alors inquiet à propos du délai de prescription. Mais heureusement, ma possession ne sera pas interrompue mais seulement suspendue.

- **7 ans plus tard, c'est l'heure. Cela fait 30 ans que je réside dans cette jolie maison. Je vais être enfin propriétaire !**

- ***Mais comment ? Que dois je faire ?***

La prescription produit un effet acquisitif mais il faut une demande de la part du possesseur. En effet, l'usucapion n'est pas mécanique. Je cherche uniquement à obtenir un titre et je vais aller voir le notaire qui va constater l'acquisition de la propriété. Ainsi, il me remettra une notoriété

acquisitive. Cet acte de notoriété sera publié à la conservation des hypothèques. De plus, ma propriété a un effet rétroactif et ainsi, je suis considéré propriétaire depuis le début de ma possession.

- **Bref, je suis enfin le propriétaire au regard de tous !**

Néanmoins, on peut établir une petite parenthèse technique. Dans certains cas, la loi a allégé la durée de prescription en fonction des circonstances. Dès qu'une possession ait été obtenue par un juste titre, c'est à dire un acte juridique provenant d'un faux propriétaire et qu'on est de bonne foi, alors la prescription acquisitive s'établira au bout de 10 ans et non de 30 ans.

Mais cela ne me concerne pas. Eh bien, finalement, je suis assez satisfait des dispositions du Code civil. Je repars cultiver mes tomates !