

25 La prescription acquisitive en matière immobilière : l'accession à la propriété par la possession de l'immeuble



My-Kim YANG-PAYA,
avocate associée, Seban &
associés



Hakim ZIANE,
avocat à la Cour, Seban &
associés

1. - LES CONDITIONS ESSENTIELLES TENANT À LA POSSESSION DE L'IMMEUBLE

- A. - Une possession continue
- B. - Une possession paisible
- C. - Une possession publique

1 - Les personnes publiques possèdent un patrimoine immobilier important. Celui-ci se compose de biens faisant partie soit de leur domaine public soit de leur domaine privé.

Les biens qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

La situation est bien différente s'agissant des biens relevant de leur domaine privé pour lesquels les dispositions issues du Code civil sont alors applicables.

En effet, en vertu des dispositions issues de l'article 2272 du Code civil, « le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de 30 ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ».

Dès lors, la prescription acquisitive confère au possesseur, sous certaines conditions, un titre de propriété correspondant à une situation de fait qui n'a pas été contestée dans les délais.

Elle réalise, si les conditions requises sont préalablement remplies, ainsi l'expropriation du titulaire légitime du droit au profit de celui qui n'en a que l'exercice.

La personne publique semble tout particulièrement exposée à ce risque en raison, d'une part, de l'importance et de l'éclatement dans l'espace de son patrimoine et, d'autre part, de la diversité des règles juridiques applicables aux biens en fonction du domaine auquel ils appartiennent.

Les collectivités se trouvent ainsi de plus en plus souvent confrontées à des actions engagées par des tiers, notamment s'agissant de leurs chemins ruraux, puisque ces derniers appartenant à leur domaine privé, sont prescriptibles.

Face à ces actions répétées, il semble indispensable de rappeler les règles constitutives de la prescription acquisitive.

Ainsi, bien informée, la personne publique sera mieux à même de prendre les mesures idoines lui permettant d'éviter qu'il soit porté atteinte à sa propriété.

- D. - Une possession non équivoque
- E. - Une possession exercée à titre de propriétaire

2. - LE DÉLAI POUR PRESCRIRE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

- A. - La prescription trentenaire
- B. - La prescription abrégée

2 - La protection matérielle du droit de propriété a pour fondement juridique les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 qui précise que « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment ; et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

En 1971, le droit de propriété a pour la première fois été consacré en tant que droit fondamental à valeur constitutionnelle¹.

À cette occasion, le juge constitutionnel a rappelé que :

« Les principes énoncés par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen tant en ce qui concerne le caractère fondamental du droit de propriété, dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique et qui est mis au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, qu'en ce qui concerne les garanties données aux titulaires de ce droit et les prérogatives de la puissance publique. »

Par ailleurs, dans une décision en date du 16 janvier 1982² relative aux lois de nationalisation, le Conseil constitutionnel a reconnu le caractère éminent du droit de propriété, au même titre que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression.

Ces droits figurent « au nombre des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique ».

3 - En principe, le droit de propriété est un droit absolu auquel il est impossible de porter atteinte.

Cependant, des limites au droit de propriété peuvent être apportées telles que les servitudes, les règles juridiques en matière d'urbanisme et d'environnement, l'expropriation pour cause d'utilité publique, les démembrements de propriété, ou

1. Cons. const., déc. n° 71-44, 16 juill. 1971 (Liberté d'association).

2. Cons. const., déc. n° 81-132 DC, 16 janv. 1982.

encore les rapports de voisinage (troubles anormaux et abus du droit de propriété).

Mais il existe un procédé juridique qui, plus rare que les limites usitées, de par sa nature et les droits qu'il accorde, constitue une atteinte plus grave au droit de propriété : l'usucapion.

En effet, l'article 2258 du Code civil dispose que « *la prescription acquisitive 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.* »

4 - La prescription acquisitive constitue ainsi pour un possesseur le moyen juridique le plus adéquat pour revendiquer la propriété d'un bien appartenant à une tierce personne.

Une question prioritaire de constitutionnalité a donné l'occasion à la Cour de cassation³ de légitimer cette règle particulière en ces termes :

« Attendu [...], que la question posée ne présente pas un caractère sérieux dès lors que la prescription acquisitive n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété ou d'en limiter l'exercice mais confère au possesseur, sous certaines conditions, et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai ; que cette institution répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. »

En cela, les hauts magistrats suivent la position de la Cour européenne des droits de l'homme qui, dans un arrêt du 30 août 2007, a estimé au sujet d'une loi anglaise prévoyant une prescription acquisitive après 12 ans de possession, qu'il n'y avait pas atteinte au droit des biens⁴.

5 - Les dispositions du Code civil relatives à la prescription acquisitive imposent la réunion de plusieurs conditions afin de pouvoir prétendre à la mise en œuvre de ce mécanisme juridique :

- la possession doit revêtir des caractéristiques particulières pour entrer dans la définition de l'usucapion (1) ;
- le délai au terme duquel la possession est acquise par prescription, varie en fonction de la situation du possesseur, de sorte qu'il existe en réalité deux régimes d'usucapion (2).

1. Les conditions essentielles tenant à la possession de l'immeuble

6 - L'article 2260 du Code civil dispose « *On ne peut prescrire les biens ou les droits qui ne sont point dans le commerce.* »

Un bien est dit dans le commerce lorsqu'il est possible d'accomplir des actes juridiques permettant de disposer du bien alors qu'un bien situé hors commerce est un bien indisponible. Ainsi, les choses hors du commerce sont exclues de toute sorte d'appropriation.

Un bien est indisponible lorsqu'il est impossible d'exercer de tels actes juridiques (corps humain, état des personnes, bien inaliénable, etc.)

Ceci rappelé, en application de l'article 2261 du Code civil « *pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.* »

3. Cass. 3^e civ., 12 oct. 2011, n° 11-40.055 : *JurisData* n° 2011-021586 ; *Bull. civ.* 2011, III, n° 170.

4. CEDH, 30 août 2007, n° 44302/02, J.A. Pye (Oxford) Ltd et J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c/ Royaume-Uni : *JCP G* 2008, I, 127, obs. H. Périnet-Marquet.

A. - Une possession continue

7 - Cette condition implique qu'il doit exister une certaine continuité dans l'exercice du droit, sans toutefois aller jusqu'à exiger un exercice de tous les instants.

Ainsi, le possesseur doit accomplir tous les actes matériels ou juridiques aux époques auxquelles normalement le titulaire du droit aurait agi.

Par conséquent, le simple fait de ne pas agir normalement comme le ferait le véritable propriétaire pendant une période déterminée fait perdre à la possession son caractère continu.

En ce sens, la Cour de cassation estime que la possession doit être « exercée dans toutes les occasions comme à tous les moments où elle devait l'être après la nature de la chose possédée, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinuée⁵. »

Toutefois, ces intervalles anormaux peuvent être combattus par la règle de présomption simple prévue à l'article 2264 du Code civil.

La Cour de cassation⁶ juge d'ailleurs que, pour caractériser une possession continue dans cet intervalle, le possesseur devra prouver qu'il a exercé plusieurs actes de droit et qu'il a continué à les exercer jusqu'au moment de l'ouverture du procès.

Toutefois, s'agissant d'une présomption simple, l'opposant pourra parfaitement démontrer que le possesseur n'a accompli aucun acte durant cette période.

Enfin, il convient de noter que la prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur d'un bien est privé pendant plus d'un an de la jouissance de ce bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers (C. civ., art. 2271).

En d'autres termes, l'interruption de la possession n'est pas immédiatement acquise et le possesseur pourra toujours exercer les actions possessoires lui permettant de recouvrer l'exercice du droit sur le bien ou le droit, à condition qu'elles soient intentées dans ce délai impérieux d'un an.

A contrario, si le possesseur est privé de la jouissance de ce bien pendant plus d'un an sans qu'il ait exercé une action possessoire, la possession sera alors définitivement interrompue et le possesseur ne pourra plus dès lors exciper au titulaire légitime du droit une possession continue.

B. - Une possession paisible

8 - À côté de la règle édictée à l'article 2261 du Code civil, l'article 2263 prévoit que « *Les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription. La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé.* »

Le législateur a entendu par cette condition exiger du possesseur qu'il n'appréhende pas le droit ou le bien par la force, la violence, ou encore par la voie de fait.

Ainsi, viole l'article 2229 du Code civil la cour d'appel qui, pour rejeter une action en revendication fondée sur l'usucapion trentenaire, retient l'absence de possession paisible, sans constater que le demandeur avait conservé la possession des terres qu'il revendiquait au moyen de voies de fait accompagnées de violences matérielles ou morales.⁷

Pour la Cour de cassation, il ne peut y avoir de possession violente. Néanmoins, le vice de violence n'est que temporaire.

En effet, comme le souligne l'article 2263 du Code civil, la possession sera à nouveau utile et permettra la prescription

5. Cass., 11 janv. 1950 : *D.* 1950, JP p. 125.

6. Cass. 3^e civ., 19 mai 2004, n° 02-19.800 : *JurisData* n° 2004-023732 : *Bull. civ.* 2004, III, n° 102.

7. Cass. 3^e civ., 15 févr. 1995, n° 93-14.143 : *Jurisdata* n° 1995-000329.

acquisitive d'opérer dès que la violence aura cessé, faisant ainsi de la violence seulement un vice temporaire et non définitif.

Enfin, s'agissant du maintien de la possession avec violence durant son cours, la Cour de cassation estime que la possession est paisible lorsqu'elle est exempte de violences matérielles ou morales dans son appréhension et durant son cours⁸.

Par conséquent, le possesseur se maintenant avec violence durant l'exercice de sa possession ne pourrait se prévaloir de la règle de prescription acquisitive, sauf si ses actes répondent à une autre violence⁹, comme celle émanant du véritable propriétaire agissant en revendication de propriété de son bien.

C. - Une possession publique

9 - Dans la mesure où la possession est appelée à jouer un rôle acquisitif au profit de celui qui se prévaut de cette règle, elle doit nécessairement revêtir un caractère public.

En effet, l'acquisition d'un bien ou d'un droit par sa possession durable s'opère au détriment de son titulaire légitime, lequel doit pouvoir être en mesure de s'opposer au possesseur qui exerce les droits qui normalement lui incombent.

Or, une telle opposition n'est possible que si l'usage du droit par le tiers possesseur apparaît aux yeux de tous.

Ainsi, dans un arrêt en date du 27 juin 2012, la chambre civile de la cour d'appel d'Agen a considéré que les propriétaires des parcelles traversées par un chemin rural en avaient acquis la propriété dans la mesure où ces derniers avaient possédé de façon paisible, publique, ininterrompue et en qualité de propriétaire ce chemin. La cour d'appel a ainsi relevé que les revendiquants s'étaient comportés comme propriétaires du chemin et que celui-ci avait été affecté à leur seul usage, à savoir la desserte de leurs diverses propriétés et au pacage de leurs bêtes.

La cour d'appel constatait ainsi que cette possession publique était attestée par plusieurs personnes, qui unanimement, indiquaient n'avoir jamais vu quiconque, à par les vaches des propriétaires sur ce chemin¹⁰.

De même la cour d'appel de Caen a, dans un arrêt en date du 4 octobre 2011, considéré, s'agissant des faits d'espèce soumis à son appréciation, que le caractère public de la possession était parfaitement rapporté dans la mesure où le revendiquant justifiait qu'il cultivait ce terrain qu'il avait intégré à son potager, au vu et au su de tous et qu'il en récoltait les fruits¹¹.

10 - Ainsi, la possession doit être connue de tous et ne doit pas être dissimulée.

Une telle dissimulation constitue un vice qui empêche à la possession de produire son caractère acquisitif.

Toutefois, il convient d'opérer une distinction dans la mesure où la clandestinité de la possession s'apprécie différemment selon les tiers concernés.

Comme l'a souligné la cour d'appel de Paris¹², « la possession ne cesse d'être publique pour devenir clandestine que lorsque le possesseur dissimule les actes matériels de possession qu'il accomplit aux personnes qui auraient intérêt à les connaître ; le vice de clandestinité est un vice relatif dont seule peut se prévaloir la personne à qui la possession a été dissimulée. »

En d'autres termes, le tiers auquel le possesseur a dissimulé les actes d'exercice du droit ne pourra pas se voir opposer la pres-

cription acquisitive alors que cette règle pourra être invoquée envers toute personne à laquelle le possesseur n'a pas caché qu'il exerçait le droit.

En matière immobilière, pour des raisons logiques, il apparaît toutefois difficile de dissimuler une telle possession contrairement en matière mobilière.

D. - Une possession non équivoque

11 - Le caractère non équivoque de la possession signifie que le possesseur doit manifester sans ambiguïté son intention de se comporter en propriétaire.

La possession sera considérée comme équivoque dès lors que la volonté d'exercer un droit ne se traduira pas chez le possesseur.

Ainsi, la Cour de cassation¹³ approuve les juges du fond d'avoir relevé que le possesseur « ne s'est pas comporté comme l'aurait fait un propriétaire, s'abstenant d'assurer l'immeuble contre l'incendie et d'y faire des réparations ; de la sorte, il n'avait pas accompli d'actes impliquant de sa part une prétention sur la propriété de la chose et son comportement était entaché d'équivoque. »

Il y a donc ici une volonté personnelle et individuelle d'agir en tant que propriétaire.

À titre d'exemple, la jurisprudence a pu relever que des copropriétaires n'ont pu acquérir par prescription la propriété de la terrasse surplombant leur appartement en raison de l'absence durant leur possession d'actes de possession accomplis par eux, à titre de propriétaires¹⁴. De même, il a été considéré que le fait qu'un groupement forestier ait, dans le cadre du reboisement auquel il a procédé depuis une quarantaine d'années, utilisé des chemins ruraux traversant ses parcelles pour la desserte de son exploitation, ne pouvait être considéré comme un acte de possession paisible, et à titre de propriétaire, dès lors que les commune n'avaient jamais manifesté l'intention d'en céder la propriété et les avaient au contraire entretenus, manifestant ainsi leur volonté d'en demeurer propriétaires¹⁵.

Enfin, l'article 2262 du Code civil dispose que « *Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.* »

En d'autres termes, tous les actes accomplis par tolérance (par exemple, permission donnée par un propriétaire à son voisin d'aller puiser l'eau dans sa fontaine se situant dans la cour intérieure de son jardin) ne pourront servir à prescrire.

E. - Une possession exercée à titre de propriétaire

12 - À côté de la règle édictée à l'article 2261 du Code civil, l'article 2266 ajoute que « *Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire.* »

Les conditions ci-dessus énoncées sont cumulatives, ce qui implique qu'à défaut de pouvoir toutes les réunir, la règle de la prescription acquisitive ne pourra jouer au profit du possesseur.

En outre, à côté des conditions propres à la possession, il existe également des conditions relatives à la prescription, notamment s'agissant du délai.

8. Cass. 3^e civ., 30 avr. 1969 : Bull. civ. 1969, III, n° 348.

9. Cass. 3^e civ., 15 févr. 1968.

10. CA Agen, 1^{re} ch. civ., 27 juin 2012, n° 11/01633, Annibal c/ Cne Thezac : JurisData n° 2012-018367.

11. CA Caen, ch. civ., 4 oct. 2011, n° 09/03059, Monguillon c/ Cn Lonrai : JurisData n° 2011-030174.

12. CA, Paris, 5 févr. 1966 : JCP G 1966, IV, 99.

13. Cass. 3^e civ., 7 mars 1972 : Bull. civ. 1972, III, n° 158.

14. Cass. 3^e civ., 25 févr. 1998, n° 96-15.045 : JurisData n° 1998-000834.

15. CA Toulouse, 1^{re} ch., 9 mai 2012, n° 10/04127, Groupement forestier de Cap de Fer c/ Cne de Brassac : JurisData n° 2012-026366.

2. Le délai pour prescrire en matière immobilière

13 - Selon des dispositions de l'article 2272 du Code civil, « *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 de ce qui précède qu'il existe donc deux régimes d'usucapion :

- la prescription trentenaire et ;
- la prescription abrégée en raison de la bonne foi du possesseur et de la possession d'un juste titre.

Implicitement, nous pouvons relever ici que pour l'application d'un de ces deux régimes, il faut en fait opérer une distinction entre le possesseur de bonne foi et possesseur de mauvaise foi.

A. - La prescription trentenaire

14 - Le délai trentenaire est le délai de droit commun.

Celui-ci s'applique lorsque deux séries de conditions sont réunies : la possession doit être caractérisée (continue, paisible, publique, non équivoque, exercée à titre de propriétaire) et le possesseur ne doit pas être dans l'hypothèse de l'article 2272, alinéa 2, c'est-à-dire ne pas être de bonne foi.

Ce régime s'appliquera toutes les fois où le possesseur sera de mauvaise foi et ne bénéficiera d'aucun titre ou lorsque son titre ne sera pas considéré comme un juste titre faute d'être réel, translatif ou régulier.

Dès lors que le possesseur saura pertinemment qu'il n'est pas le titulaire du droit qu'il exerce, il sera considéré comme étant de mauvaise foi, se voyant ainsi appliquer le délai de droit commun.

Toutefois, contrairement à bien des règles commandant notamment le droit contractuel, le fait d'être de mauvaise foi n'a aucune incidence et ne pourrait venir remettre en cause la possibilité pour le possesseur de prescrire.

En effet, la particularité du mécanisme de la prescription acquiescitive en matière immobilière réside dans le fait que même en étant de mauvaise foi, il n'est nullement interdit au possesseur de devenir propriétaire de l'immeuble par usucapion.

L'article 2258 du Code civil rappelle à ce titre qu'on ne peut opposer, à celui qui invoque le bénéfice de l'usucapion « *l'exception déduite de la mauvaise foi* ».

Concrètement, une personne qui, sans disposer d'un quelconque titre, a occupé pendant trente ans un logement en sachant qu'elle n'en était pas propriétaire, peut, au terme de ce délai, en ayant manifesté des actes de possession sur ce bien selon les critères de possession susvisés, acquérir par la voie de l'usucapion ledit bien, au détriment du propriétaire légitime.

C'est seulement après l'écoulement de cette période de trente ans que le possesseur pourra faire reconnaître juridiquement son droit.

En effet, la prescription acquisitive ne s'appliquant pas automatiquement, le possesseur devra revendiquer son droit, soit en engageant une action judiciaire pour faire constater que celle-ci lui est acquise, soit en opposant à l'action en revendication engagée contre lui par le véritable propriétaire, une fin de non-recevoir tirée de la prescription.

À cet effet, il devra être en mesure de prouver qu'il a parfaitement rempli toutes les conditions visées précédemment et ce pendant toute la période où il a « *possédé* » le bien.

La preuve peut être faite par tous moyens, et notamment par un acte de notoriété, lequel a seulement une valeur probatoire.

Lorsque la prescription est acquise, elle produit un effet rétroactif, c'est-à-dire que le possesseur est considéré comme propriétaire depuis le jour où il a occupé le bien.

B. - La prescription abrégée

15 - Comme cela a été vu précédemment, il existe deux régimes de prescription en matière immobilière.

S'agissant de la prescription abrégée de 10 ans, la loi exige, pour que le possesseur puisse prescrire, qu'il soit de bonne foi et qu'il dispose d'un juste titre (C. civ., art. 2272).

S'agissant de conditions cumulatives et indépendantes, le possesseur d'un immeuble ne bénéficiera de la prescription abrégée qu'à condition de pouvoir invoquer un juste titre et d'être de bonne foi.

De l'analyse faite de l'article 2272, il ressort que le juste titre doit être considéré comme étant l'acte juridique qui aurait transféré à l'acquéreur la propriété de l'immeuble, s'il avait émané du véritable propriétaire.

En d'autres termes, pour que ces dispositions prennent leur plein effet, il est impératif que le possesseur ait traité avec une personne non titulaire du droit de propriété que le juste titre aurait dû transférer (exemple : le cédant non-titulaire du droit transmis est un détenteur précaire).

La prescription abrégée vise uniquement à pallier l'absence de titularité du droit possédé par le cédant.

Hormis le défaut de droit du cédant, tout doit s'être passé comme s'il y avait eu une véritable transmission du droit de propriété.

La jurisprudence s'est d'ailleurs prononcée à cet effet.

16 - Pour servir de fondement à l'usucapion abrégée, le juste titre doit être translatif de droit réel immobilier, régulier et définitif¹⁶, nonobstant la réelle qualité du propriétaire.

Quant à la preuve du juste titre, elle doit être faite selon les règles de droit commun.

Par ailleurs, il convient de noter une position assez singulière retenue par la jurisprudence s'agissant notamment de l'effet des mesures de publicité foncière.

Alors que les mesures de publicité foncière rendent opposables aux tiers les actes translatifs de propriété, en matière d'usucapion, elles n'ont aucune incidence.

En effet, l'acte de vente, bien que n'ayant pas fait l'objet de publicité foncière, pourra néanmoins servir de fondement à la prescription abrégée¹⁷.

Dans ces conditions, la jurisprudence refuse de faire application de l'article 2272, alinéa 2, lorsque le possesseur a acquis le droit sur l'immeuble du véritable propriétaire¹⁸.

Cette exigence se justifie par le fait que si le juste titre émanait du véritable propriétaire, le possesseur n'aurait pas besoin d'invoquer sa possession contre le véritable propriétaire comme mode d'acquisition de l'immeuble.

Mais le fait pour le possesseur de posséder le juste titre par lequel le bien lui a été transmis ne suffit pas à ce 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 la conviction sincère de conclure avec le véritable propriétaire.

En effet, le juste titre est insuffisant à lui seul.

17 - La notion de bonne foi étant non définie, la doctrine et la jurisprudence ont été amenées à se prononcer sur la notion.

16. Cass. 3^e civ., 6 nov. 1969 : Bull. civ. 1969, III, n° 721.

17. Cass. 1^{re} civ., 19 mai 1958 : Bull. civ. 1958, I, n° 252.

18. Cass. 3^e civ., 21 nov. 2005, n° 04-15.109 : JurisData n° 2005-029972.

Selon les professeurs Terré et Simler, la bonne foi se définit à l'égard de l'acquéreur comme la « croyance que son titre lui a bien fait acquérir le droit réel qui en est l'objet. »¹⁹

Pour la jurisprudence, « la bonne foi [...] consiste en la croyance de l'acquéreur, au moment de l'acquisition, de tenir la chose du véritable propriétaire ». ²⁰

L'acquéreur devenu possesseur devra donc faire une erreur sur la qualité du propriétaire qui lui transmet le droit.

C'est cette exigence qui conditionne l'application du mécanisme de prescription acquisitive abrégée.

A contrario, l'acquéreur de mauvaise foi ne pourra bénéficier que des règles relatives à la prescription trentenaire.

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

En effet, l'article 2274 du Code civil présume la bonne foi du possesseur.

19. F. Terré et Ph. Simler, *Droit civil, Les biens*, op. cit. n° 188, Dalloz, coll. *Précis* 8^e éd. 2010.

20. Cass. 3^e civ., 15 juin 2005, n° 03-17.478 : *JurisData* n° 2005-028947 ; *Bull. civ.* 2005, III, n° 133.

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

Or, bien souvent, il sera difficile d'apporter cette preuve puisqu'on peut légitimement penser que le si le véritable propriétaire avait été diligent, jamais il n'aurait permis à un possesseur de pouvoir prescrire le bien dont il est le titulaire légitime.

18 - La prescription acquisitive constitue une règle originale dans l'environnement juridique du droit de propriété.

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 appartenant à autrui par l'effet de la prescription, à condition toutefois de respecter plusieurs conditions impératives.

Tout propriétaire qu'il soit public ou privé doit donc être vigilant quant à la gestion de son patrimoine immobilier afin d'éviter d'en être dépossédé.

Mots-Clés : Propriétés publiques - Domaine privé - Prescription acquisitive

Carrefour du droit - Paris

MARDI 10 DÉCEMBRE 2013 (Eurosites - George V, Paris 8^e)

- ✓ 40 thématiques d'actualité juridique au choix
- ✓ Une rencontre unique avec les auteurs *JurisClasseur*
- ✓ Une journée de mise à jour et 7 heures de formation validées

9H00 - 10H30 (1 session au choix)

- 1 Opérations de restructuration de sociétés - Aspects civils et fiscaux (H. Hovasse)
- 2 Opérations immobilières complexes (J.-C. Chaput)
- 3 Actualité du droit social : revue jurisprudentielle (P. Pataux)
- 4 Actualité du droit de l'environnement (C. Huglo et M.-P. Maître)
- 5 Actualité du droit des successions et libéralités (M. Grimaldi)
- 6 Régimes matrimoniaux : actualité jurisprudentielle (R. Chalal)
- 7 Le nouveau droit de la prescription en matière civile (L. Leveneur)
- 8 Actualité des sûretés personnelles (A. Cerles)
- 9 Actualité des dommages corporels (F. Bibal)
- 10 Découverte de la recherche juridique sur Internet (Formateur NTIC).

11h00 - 12h30 (1 session au choix)

- 11 Actualité de la procédure civile (R. Perrot)
- 12 Fiscalité patrimoniale : perspectives et stratégies (B. Savouré)
- 13 Procédure de divorce et liquidation (J. Casey)
- 14 TVA immobilière (O. Dagrenat)
- 15 Donations avant cession (M. Clermon)
- 16 Contrôle fiscal : les nouvelles contraintes (J.-C. Drié)
- 17 Actualité du droit de l'urbanisme (S. Leconte)
- 18 Focus sur la Loi Sécurisation de l'emploi du 14 juin 2013 (B. Gauriau)
- 19 Actualité de la responsabilité bancaire (D. Legeais)
- 20 Découverte de la recherche juridique sur Internet (Formateur NTIC).

14h00 - 15h30 (1 session au choix)

- 21 Baux commerciaux (J. Monéger et F. Kendérian)
- 22 Actualité du droit des contrats (L. Leveneur)
- 23 SCI : optimisation familiale et fiscale (J. Trokner)
- 24 Liquidation des communautés (J. Casey)
- 25 Actualité du crédit à la consommation (D. Legeais)
- 26 Actualité du droit rural (S. Crevel)
- 27 Les procédures de référé en matière civile (V. Vigneau)
- 28 Le patrimoine des aînés (G. Hublot)
- 29 Actualité du droit des sociétés (N. Rontchevsky)
- 30 Découverte de la recherche juridique sur Internet (Formateur NTIC).

16h00 - 17h30 (1 session au choix)

- 31 Procédure d'appel (P. Gerbay)
- 32 Prestation compensatoire et dommages et intérêts (D. Piwnica)
- 33 Infractions routières (J.-H. Robert)
- 34 Actualité des procédures collectives (P. Roussel-Galle)
- 35 Responsabilité des constructeurs (S. Bertolaso)
- 36 Fiscalité des particuliers (P. Bonduelle)
- 37 Développement des cabinets d'avocats et réseaux sociaux (A. Bensoussan)
- 38 Actualité de la responsabilité médicale (C. Esper)
- 39 Transmissions d'entreprises (P. Cenac)
- 40 Découverte de la recherche juridique sur Internet (Formateur NTIC).

LexisNexis® Formations

6^e ÉDITION
Réservez votre place
dès aujourd'hui !
269€ HT

 LexisNexis®

 

Inscriptions & renseignements

• LexisNexis® Formations - 141, rue de Javel - 75747 Paris cedex 15
• Tél. 01 45 58 90 36 • Fax 01 45 58 94 35 • formations@lexisnexis.fr