



COMMENT PEUT-ON DEVENIR PROPRIÉTAIRE PAR PRESCRIPTION TRENTENAIRE ?

Fiche pratique publié le 30/11/2024, vu 140 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

La prescription trentenaire permet à celui qui occupe un bien pendant 30 ans en se comportant comme un propriétaire d'en devenir le véritable propriétaire à la suite d'une décision de justice.

QU'EST-CE QUE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE TRENTENAIRE ?

La **prescription trentenaire**, aussi appelée « usucapion », est prévu par l'article 2258 du Code civil. Ce mécanisme permet à tout possesseur d'un bien immobilier d'en devenir propriétaire par l'usage, sans détenir de titre de propriété, lorsqu'il a occupé le bien de façon ininterrompue pendant 30 ans.

La **prescription acquisitive de 30 ans** peut concerner tous les biens immobiliers : les maisons, les appartements, mais le plus souvent on l'observe pour les caves, les cours d'immeuble, les garages en copropriété et les terrains.

Certains biens ne peuvent toutefois pas changer de propriétaire sous l'effet de la **prescription acquisitive**. C'est le cas notamment :

- Des logements en location : les locataires ne peuvent pas se prévaloir de cette prescription pour revendiquer la propriété de leur habitation
- Des biens en démembrement de propriété : l'usufruitier ne peut pas invoquer la prescription acquisitive immobilière du fait de l'usage de l'immeuble.
- Des immeubles situés dans le domaine public
- Des fonds de commerce

BON A SAVOIR : la propriété peut être acquise après l'**occupation d'un terrain pendant 10 ans au lieu de 30 ans** si le possesseur croit, de bonne foi, être le véritable propriétaire du bien. Il doit pour cela disposer d'un « juste titre », c'est-à-dire d'un acte (donation, acte d'achat, etc.) permettant le transfert de propriété mais émanant d'un propriétaire illégitime.

QUELLES SONT LES CONDITIONS DE LA PRESCRIPTION TRENTENAIRE ?

Pour bénéficier de la prescription acquisitive trentenaire, il faut démontrer une **possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire** pendant une durée minimale de 30 ans.

En pratique, cela signifie que la personne doit **utiliser le bien à intervalles réguliers et au vu et au su de tous** : le voisinage et l'entourage doivent ainsi reconnaître la possession.

La possession ne doit résulter d'**aucune violence, ni infraction**. Par conséquent, l'entrée par effraction dans les lieux ou sur un terrain ne permet pas de se prévaloir de la prescription acquisitive.

La personne doit **se comporter comme le propriétaire du bien en question** en payant les taxes (impôts fonciers et taxe d'habitation) ou les charges de la copropriété mais également en réalisant des actes matériels comme entretenir bien ou procéder à des aménagements.

Enfin, la volonté de se comporter comme le propriétaire des lieux doit s'exprimer **de façon non équivoque** : les tiers doivent être convaincus d'avoir à faire au propriétaire du bien.

BON A SAVOIR : la prescription acquisitive peut être interrompue par une intervention formelle (par exemple par huissier) du véritable propriétaire.

COMMENT FAIRE CONSTATER LA PRESCRIPTION TRENTENAIRE ?

Pour obtenir un titre de propriété, la personne doit introduire une action en justice afin d'obtenir une décision du tribunal judiciaire par l'intermédiaire d'un avocat. Lors de la procédure, le juge vérifie si les conditions prévues par les articles 2258 et suivants du Code civil sont remplies. Si tel est le cas, sa décision octroie au demandeur la propriété du bien de plein droit.

BON A SAVOIR : il peut être opportun de faire rédiger par un notaire un **acte de notoriété acquisitive**. Ce document notarié permet de constater l'existence des conditions de la prescription immobilière. Il constitue donc une preuve pour le potentiel propriétaire. Il demeure toutefois insuffisant pour officialiser une acquisition par **usucapion**.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

[Me Michèle BARALE](#)