



Succession prescription acquisitive

Par **PATRONI Vannina**, le **26/09/2017** à **07:44**

Bonjour,

Le cousin germain de mon grand-père (veuf depuis 1989 et sans enfant) est décédé en 2005. Il nous a toujours considéré comme étant ses enfants (mes parents) et petits enfants (nous sommes 4). Il a toujours dit à la famille et aux amis qu'à son décès sa maison devait nous revenir. Il habitait dans un Village en Corse, tout comme nous. Depuis 2005, nous avons veillé à la maison sans l'habiter (n'ayant pas d'acte de propriété officiel), nous avons régulièrement débroussaillé, en revanche elle est restée vide. Aucun impôt n'est payé depuis lors, ni EDF, ni eau puisque tout a été coupé à son décès. Nous avons des courriers de la famille et d'amis attestant qu'il le disait, et que c'était de notoriété publique. Personne ne s'est manifesté depuis son décès.

Ma question est la suivante:

La prescription acquisitive de 10 ans peut elle s'appliquer dans notre cas? Quelles démarches doit-on entreprendre pour être officiellement propriétaire (avocat, notaire)?

Vous remerciant par avance pour vos réponses.

Bonne journée à tous.

Par **janus2fr**, le **26/09/2017** à **07:49**

Bonjour,

La prescription acquisitive de 10 ans ne correspond pas à votre cas. Elle peut être mise en oeuvre lorsque son demandeur dispose d'un titre ce qui n'est pas votre cas.

[citation]Le possesseur d'un bien immobilier peut bénéficier de la prescription immobilière abrégée de 10 ans s'il est en mesure de prouver :

- « un juste titre » (1)
- et d'être de « bonne foi ». (2)

1. Le possesseur doit disposer d'un « juste titre » :

La prescription abrégée intervient dans le cas où un transfert de propriété a été consenti par une personne qui s'est comportée comme le véritable propriétaire mais qui ne l'est pas en réalité.

La prescription abrégée est ainsi fondée sur :

- un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire (Cass. Civ. III, 30 octobre 1972)

- l'existence d'un acte juridique qui aurait transféré à l'acquéreur la propriété de l'immeuble comme s'il avait émané du véritable propriétaire. (Cass. Civ. III, 29 février 1968)

Le possesseur du bien immobilier doit donc avoir traité avec une personne non titulaire du droit de propriété.

Cependant, il a été jugé que ne constituait pas un juste titre permettant une usucapion abrégée :

- Un règlement de copropriété définissant un lot conférant à son titulaire un droit d'usage et de jouissance sur une partie délimitée d'un mur séparatif (emplacement pour affichage) (Cass. Civ. III, 5 octobre 1994) ;

- Un état descriptif de division d'un immeuble en copropriété (Cass. Civ. III, 30 avril 2002) ;

- Un acte revêtu d'une fausse signature (Cass. Civ. III, 30 novembre 1982).

Dans cette hypothèse, la jurisprudence fait comme si il y avait eu une véritable transmission du droit de propriété sur le bien immobilier en question.

Ainsi, la Cour de cassation a jugé que pour servir de fondement à l'usucapion abrégée, le juste titre doit être translatif de droit réel immobilier, régulier et définitif (Cass. Civ. III., 6 novembre 1969), nonobstant la réelle qualité du propriétaire.

Par ailleurs, la Cour de cassation a jugé que l'acte de vente, bien que n'ayant pas fait l'objet de publicité foncière, pourra néanmoins servir de fondement à la prescription abrégée (Cass. Civ I., 19 mai 1958).

2. Le possesseur doit être de « bonne foi » :

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

En effet, pour pouvoir bénéficier de la prescription immobilière abrégée de 10 ans, l'acquéreur devenu possesseur devra être de bonne foi.

Pour la jurisprudence par exemple, « la bonne foi [...] consiste en la croyance de l'acquéreur, au moment de l'acquisition, de tenir la chose du véritable propriétaire ». (Cass. Civ.III, 15 juin 2005, n° 03-17.478)

A contrario, l'acquéreur de mauvaise foi ne pourra bénéficier que de la prescription trentenaire (30 ans).

Le possesseur est considéré comme étant de mauvaise foi dès lors qu'il occupe les lieux en sachant qu'il n'est pas le titulaire du droit qu'il exerce.

Ainsi, la bonne foi permet de gagner du temps sur le délai de la prescription acquisitive du bien immobilier en permettant au possesseur de n'attendre qu'un délai de 10 ans au lieu de 30 ans pour acquérir ledit bien.

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

En effet, conformément à l'article 2274 du Code civil, la bonne foi est présumée.

Par conséquent, la charge de la preuve quant à l'éventuelle mauvaise foi du possesseur pèse sur son adversaire, laquelle preuve pourra être faite par tous moyens conformément aux règles de droit commun.[/citation]

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/delai-conditions-application-prescription-acquisitive-16218.htm>

Par **PATRONI Vannina**, le **26/09/2017** à **16:35**

Janus2fr merci beaucoup pour votre aide