



## Prescription Trentenaire

Par **Edelwe84**, le **24/04/2025** à **10:52**

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a 1 an. Celle-ci jouxte un petit terrain appartenant à un autre particulier. Celui-ci habite plus loin (environ 3 km).

- Ce terrain donne un accès direct à notre maison.
- Les enfants de l'ancienne propriétaire de notre maison y jouaient.
- Les anciens propriétaires de notre maison y avaient installé des composteurs (qui sont toujours là).
- Le débroussaillage nous incombe (moins de 50m de notre habitation) et a toujours été fait par les occupants de notre maison et non par le propriétaire du terrain.
- Notre haie (ancienne) est en grande partie sur ce terrain.

Cela rentre-t-il dans le cadre de la prescription trentenaire, afin de devenir propriétaire du terrain?

J'ai , bien entendu, fait une offre d'achat avant d'en arriver là, mais elle a été refusée.

Bonne journée,

Merci de vos réponses

Par **Karpov11**, le **24/04/2025** à **11:02**

Bonjour,

Je vous donne ce lien Legavox qui traite complètement l'usucapion (prescription acquisitive) et, notamment, les conditions à remplir: <https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/conditions-prescription-acquisitive-immobiliere-16964.htm>

Cordialement

Par **Edelwe84**, le **24/04/2025** à **11:26**

Bonjour,

Merci pour votre réponse. J'ai lu l'article avec attention (j'en avais déjà lu plusieurs), mais je voudrais savoir si notre situation peut entrer dans ce cadre.

Bonne journée,

Par **Karpov11**, le **24/04/2025** à **11:50**

Rebnjour,

Je ne suis pas juge mais s'il suffit de débroussailler un terrain pour en devenir propriétaire, ou d'y voir des enfants jouer.....

A voir ce qu'en pensent les autres bénévoles du forum

Par **beatles**, le **24/04/2025** à **12:11**

Bonjour,

La prescription acquisitive trentenaire est basée sur la mauvaise foi qui consiste à utiliser sciemment la propriété d'autrui à son insu, ce qui n'est pas votre cas puisque vous avez fait une offre d'achat ; et encore faudrait-il avoir payé la taxe foncière.

Mais vous pouvez toujours essayer en consultant un avocat qui pourrait vous garantir une issue heureuse.

Cdt

Par **Zénas Nomikos**, le **24/04/2025** à **12:42**

Bonjour,

[quote]  
je voudrais savoir si notre situation peut entrer dans ce cadre.

[/quote]

pour cela il faudrait savoir si les précédents propriétaires de votre maison avaient usucapé suffisamment d'années, en l'espèce, environ 29 ans...?

Qu'en dites-vous?

A vous lire.

Par **Zénas Nomikos**, le 24/04/2025 à 13:07

Rebonjour tout le monde,

je cite beatles :

[quote]

"La prescription acquisitive trentenaire est basée sur la mauvaise foi **qui consiste à utiliser sciemment la propriété d'autrui à son insu**"[/quote]

**Ma réponse à beatles : cela est faux : il s'agit d'usucaper par une utilisation publique du bien immobilier convoité et non pas à l'insu de tous mais bien au vu et au su de la société donc publiquement.**

De plus : je cite un enseignant en droit avocat de formation :

[quote]

**Les conditions de l'usucapion**

L'usucapion suppose d'abord la possession du bien. Comme pour les meubles, cette possession doit :

être constituée dans ses **2 éléments**. En d'autres termes, le possesseur doit avoir le **corpus** (la maîtrise de la chose) et l'**animus** (l'intention de se comporter comme le véritable propriétaire).

être **utile**, c'est-à-dire **exempte de vices**. Ainsi, la possession doit être **continue, paisible, publique et non équivoque**.

[/quote]

Source : <https://fiches-droit.com/usucapion-prescription-acquisitive>

Je cite le Code civil :

[quote]2261 :

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, **publique**, non équivoque, et à titre de propriétaire.[/quote]

Par **Lingénu**, le 24/04/2025 à 13:09

Bonjour,

Outre l'article de Me Bem, je vous propose ceci de mon crû :

<https://www.legavox.fr/blog/pfbarde/prescription-acquisitive-immobiliere-36987.htm>

Les conditions de la prescription acquisitive sont énumérées à l'article 2261 du code civil : *il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, **non équivoque, et à titre de propriétaire.***

Vous estimez avoir possédé à titre de propriétaire pour cinq raisons que vous avez données qui caractérisent une possession mais reste à déterminer si vous avez bien possédé de manière non équivoque et à titre de propriétaire.

Puisqu'une autre personne se considère elle aussi propriétaire et qu'elle peut, on le suppose, présenter un titre de propriété enregistré au fichier immobilier, vous vous trouvez en situation de conflit avec cette personne. Elle ne manquera pas de vous opposer que

- le droit de propriété étant imprescriptible, il ne se perd pas par le non-usage (article 2227) ;
- les enfants qui jouaient sur son terrain ne le faisaient qu'en usant d'une faculté qui ne permet pas de prescrire (article 2262) ;
- de même les anciens propriétaires n'ont installé des composteurs sur son terrain qu'en usant d'une faculté ;
- le débroussaillage n'a pas été réalisé en tant que propriétaire mais en application de dispositions du code forestier autorisant de débroussailler le terrain d'autrui ;
- en lui présentant une offre d'achat, vous avez clairement reconnu que vous n'étiez pas propriétaire ce qui est contradictoire avec une possession à titre de propriétaire et rend votre possession pour le moins équivoque.

Toutefois, la plantation d'une haie, si elle rend une partie du terrain inaccessible au propriétaire en titre, est susceptible d'être considérée comme un acte non équivoque de prise de possession à titre de propriétaire d'une partie du terrain. Mais pour faire valoir la prescription, il vous faudrait apporter la preuve que cette haie est en place depuis trente ans au moins.

Par **Edelwe84**, le **24/04/2025 à 13:32**

C'est effectivement le cas. Nous allons consulter un avocat pour en savoir plus.

Merci pour votre réponse.

Par **Zénas Nomikos**, le **24/04/2025 à 13:34**

Je rebondis sur Lingénu que je remercie beaucoup pour son intervention qui permet d'approfondir la question :

[quote]

Exiger que la possession ait lieu « à titre de propriétaire » est seulement un rappel de la nécessité d'un **animus**.[/quote]

Source :

<https://www.dalloz-actualite.fr/flash/conflit-de-propriete-prescription-trentenaire-l-emporte-sur-titre-publie>

Je cite un Docteur en Droit : Aurélien Bamdé que je remercie infiniment pour tout :

[quote]

L'article 2261 du Code civil dispose que « *pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.* »

Il ressort de cette disposition que pour être efficace, la possession ne doit être affectée d'aucun vice. Plus précisément, pour produire ses pleins effets, elle doit être utile.

Par utile, il faut entendre susceptible de fonder une prescription acquisitive. On dit alors que la prescription est utile *ad usucapionem*, soit par l'usucapion.

La prescription ne sera utile que si elle présente les quatre caractères énumérés par la loi, étant précisé que la dernière partie du texte « à titre de propriétaire », se rapporte non pas aux caractères de la possession mais à son existence, et plus précisément à **son animus**.

[/quote]

Source :

<https://aurelienbamde.com/2020/03/02/les-caracteres-de-la-possession-utile-continue-paisible-publique-et-non-equivoque/>

Maxime Bizeau, avocat de formation et enseignant en droit :

[quote]

l'**animus** (l'intention de se comporter comme le véritable propriétaire).[/quote]

ici Madame l'impétrante à l'usucapion a bien l'animus puisqu'elle a bien l'intention de se comporter en véritable propriétaire en tout cas je présume puisqu'elle veut invoquer l'usucapion et donc devenir propriétaire...

Je cite encore Maxime Bizeau que je remercie infiniment pour tout :

[quote]

Enfin, le possesseur [ici Madame l'impétrante ou prétendante à l'usucapion] peut se prévaloir de l'usucapion pour s'opposer à une [action en revendication de la propriété](#) exercée contre lui par le véritable propriétaire de l'immeuble. En effet, l'usucapion **prévaut sur n'importe quel titre de propriété** (Cass. Civ. 3ème, 17 décembre 2020, n° 18-24.434).[/quote]

Source :

<https://fiches-droit.com/usucapion-prescription-acquisitive>

Je cite l'arrêt de cassation précité par Maxime : mis en gras par moi @Zénas :

[quote]

9. En statuant ainsi, **alors que la prescription trentenaire peut être opposée à un titre**, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

[/quote]

Source :

[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043005096?init=true&page=1&query=18-24434&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043005096?init=true&page=1&query=18-24434&searchField=ALL&tab_selection=all)

Par **Edelwe84**, le **24/04/2025** à **13:35**

Et merci à ceux qui ont pris le temps de donner une réponse argumentée et détaillée.

Par **Zénas Nomikos**, le **24/04/2025** à **13:56**

Bonjour Madame Edelwe84,

si il devait y avoir des zones d'ombres pour vous n'hésitez pas à dire ce qui vous chiffonne ou que vous ne comprenez pas clairement car en effet, nos propos sont parfois peut-être "techniques" et donc peut-être peu faciles à comprendre.

Pour ma part, je suis désolé si je n'ai pas été clair et/ou compréhensible : n'y voyez là aucune "pédanterie" de ma part.

J'ajoute enfin que concernant mes citations, elles sont aussi courtes que possibles pour des raisons juridiques du coup il peut être intéressant pour vous de lire le lien de l'article de Maxime Bizeau en entier en sautant dès que le propos ne traite pas de votre situation à vous.

Le plus facile à comprendre et le plus court est la vidéo qui se trouve ici au bas de cette très bonne page, elle fait moins de *7 minutes* :

<https://fiches-droit.com/usucapion-prescription-acquisitive>

Cordialement.

Zénas

Par **beatles**, le **24/04/2025** à **13:59**

En fait c'est surtout l'article 2258 du CC (définition) cité en premier lieu par Me BEM qui est important :

[quote]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.**[/quote]

Ce qui signifie qu'il faut être de mauvaise foi pour revendiquer la propriété d'autrui.

Dans un second temps il faut citer l'article 2261 du CC (conditions) :

[quote]Pour pouvoir prescrire, il faut une possession **continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.**[/quote]

Ce qui signifie qu'il faut cumuler cinq « types » de possession pour pouvoir prétendre prescrire (jugement) et il s'avère que dans le cas du sujet le point quatre (possession non équivoque) ne serait pas respecté puisque ne s'acquittant pas de la taxe foncière et proposant au propriétaire de lui racheter le terrain.

C'est ce que résume ma première intervention.

Par **Edelwe84**, le **24/04/2025 à 14:04**

Merci, c'est vraiment gentil de vous en souciez :) mais vous avez été parfait, clair et cela a parfaitement répondu à ma question. On sent que vous et Lingénu êtes compétents (ce qui est rassurant). Ma remarque sur le "argumentée et détaillée" était au contraire tout à fait positive.

Merci encore et bonne continuation !

Par **AdminDelph**, le **25/04/2025 à 17:59**

Edelwe84, bonjour et merci d'être venue.

Je viens de lire une synthèse intéressante qui pourrait vous intéresser.

Voyez ce lien

<https://www.dalloz-actualite.fr/flash/conflit-de-propriete-prescription-trentenaire-l-emporte-sur-titre-publie>

Par **beatles**, le **25/04/2025 à 20:26**

Qu'allez-vous chercher pour embrouiller avec une soi-disant synthèse qui mélange un bien vacant ou sans maître, la division en volume (imbrication), la vente du bien à deux personnes différentes...

Je pense sincèrement que vous n'avez pas saisi le but de cette dite synthèse qui n'a aucun intérêt pour Edelwe84 qui ne fait pas preuve de mauvaise foi puisque ne s'acquittant pas de la

taxe foncière et proposant au propriétaire de lui racheter le terrain.

En fait quel but poursuivez-vous AdminDelph et qui êtes-vous ; comment se fait-il que vous puissiez modifier la question du sujet de @remiromain711@gmail.com dans le sujet [Recours auprès du doyen des juges ?](#) (Dernière modification : 16/04/2025 - par AdminDelph) alors que vous n'êtes « répertorié » ni comme membre de la modération ni comme administrateur ?

Comment se fait-il que j'ai reçu le 18/04/2025 à 09:32 une notification, concernant ce sujet, pour une réponse postée par @Marck.ESP, qui en définitive, après avoir cliqué sur « VOIR LE SUJET », serait la réponse de @AdminDelph du 18/04/2025 à 09:33 ?

Est-ce que @Isadore a eu droit à la même bizarrerie ?

Seriez-vous le censeur masqué intéressé du sujet « **Suppression de sujets et de comptes ?** » ?

Par **beatles**, le **26/04/2025** à **10:12**

(suite)

Ce qui démontre que vous intervenez sans prendre connaissance du déroulement du sujet puisque votre fameux lien miracle a déjà été donné par @Zénas Nomikos le 24/04/2025 à 13:34.

Par **Zénas Nomikos**, le **26/04/2025** à **11:05**

Rebonjour tout le monde,

je cite beatles :

[quote]

puisque votre fameux lien miracle a déjà été donné par @Zénas Nomikos le 24/04/2025 à 13:34.

[/quote]

détrompez-vous beatles, j'ai rajouté ce lien dans le message sus-mentionné par vos soins suite au premier et dernier post d'AdminDelph que j'en profite pour remercier beaucoup et chaleureusement au passage

@beatles : je vous souhaite une bonne journée

Par **Lingénu**, le **26/04/2025** à **11:31**

[quote]

j'ai rajouté ce lien dans le message sus-mentionné par vos soins suite au premier et dernier post d'AdminDelph[/quote]

Ce n'est pas correct, même si le logiciel en laisse techniquement la possibilité et que les conditions générales d'utilisation du forum ne l'interdisent pas explicitement. Les règles coutumières de bienséance sur les fora imposent de ne plus modifier un message, sauf pour des corrections de pure forme, et surtout de ne plus rien y ajouter dès lors qu'il a été suivi d'une nouvelle intervention d'un autre participant au fil de discussion.

Par **beatles**, le **26/04/2025 à 13:25**

J'ajouterais, à l'adresse de @Zénas Nomikos qu'avant de faire allégeance, qu'il faut être très prudent sur l'interprétation des arrêts de la CC par Dalloz au vu de cet [arrêt de la Cour de cassation](#) suite à un pourvoi contre cette [décision d'une Cour d'appel](#). ; au final je lui conseillerais plutôt de commencer par [cette étude](#) de Jean-François Weber.

Par **Zénas Nomikos**, le **26/04/2025 à 15:07**

Rebonjour @beatles : merci pour ceci que vous m'avez indiqué dans votre précédent post et que j'ai trouvé **très intéressant voire passionnant (je rappelle que la Cour de cassation est une des Cours les plus performantes du monde comme l'a dit un de mes profs, Jean-Claude Montanier, à la Fac de droit de Grenoble) et très instructif**, je l'ai lu environ à 50% et surtout les premiers développements : effectivement il y a de la complexité dans l'air! : encore merci car je viens d'en apprendre un rayon grâce à vous! : **il y a de quoi être pétri d'humilité face à tant de complexité! en tout cas je parle pour moi et pour ma propre gouverne... :**

<https://www.courdecassation.fr/toutes-les-actualites/comprendre-une-decision-de-la-cour/comprendre-un-arret-de-la-cour-de>

Concernant l'article/commentaire d'arrêt publié chez Dalloz de @AdminDelph, *sauf erreur*, voici la présentation de l'autrice du commentaire d'arrêt de la CDC : il s'agit d'Amandine Cayol, Maître de conférences en Droit privé et sciences criminelles : **une belle et grosse pointure aux multiples responsabilités, je dirais! :**

<https://univ-droit.fr/universitaires/4244-cayol-amandine>

Enfin et par contre, j'ai vaguement regardé votre arrêt de la CDC rendu sur renvoi après cassation et après l'arrêt de Cour d'appel attaqué que vous m'avez également fourni : je ne comprends pas ce que vous voulez me faire comprendre : pourriez-vous, svp, me dire *en substance* quel est le raisonnement à tenir au vu de ce que je viens, immédiatement et seulement, de préciter?

Bien cordialement et encore merci pour tout @beatles.

Zénas