

## Usucapion

Je viens d'hériter de 1 000 m<sup>2</sup> de terrain sur la colline de Sète. Au fil du temps, mon voisin s'est approprié 220 m<sup>2</sup> de la parcelle. Aujourd'hui, il veut le faire valoir par prescription trentenaire. En a-t-il le droit?

Jean FRANCESCHINI (Sète)

Le droit de propriété (article 544 du Code civil) est normalement perpétuel et imprescriptible sauf à certaines conditions. Ainsi, il est possible d'acquérir la propriété immobilière d'un bien par une prescription nommée "usucapion" qui répond à un délai de trente ans d'occupation sans interruption. Cette jouissance continue, en qualité de propriétaire, doit être prouvée par celui qui s'en prévaut. La preuve est libre et peut être apportée par tous moyens.

Mais ce délai de trente ans peut être abrégé à dix ans, ou vingt ans si le véritable propriétaire n'habite pas le ressort de la Cour d'appel, en l'espèce de Montpellier. Les conditions de cette prescription abrégée sont au nombre de deux : le prétendant à la propriété doit avoir acquis de bonne foi et par "juste titre" l'immeuble ou le terrain (article 2265 du Code civil).

La bonne foi est toujours présumée et il convient à celui qui se prévaut de l'inverse de le rapporter.

Le "juste titre" est, quant à lui, défini par un titre ou un acte passé entre le potentiel propriétaire et son vendeur qui, lui, n'a jamais été propriétaire de cet immeuble.

Ainsi, il est possible d'acquérir un bien immobilier par possession continue de dix, vingt ou trente ans, si la preuve en est rapportée.

► Lucy DILLENSCHNEIDER

Avocat à la Cour