

Possession/ prescription acquisitive.

Par **-Merowig**, le **08/02/2009** à **19:17**

Bonjour amis juristes (ou simples connaissances des plus normales),

Je suis à la faculté nancy2, notre enseignant de droit civil, malade, nous donnera son premier cours le 2 mars, si j'ai bien compris deux jours avant les colles...

Je n'ai donc que des manuels à dispositions pour comprendre la matière et les TD. Je surnage difficilement, en fait je pratique plutôt la brasse coulée...

Voici le sujet d'un cas pratique qui m'est soumis en TD.

A la suite se trouve mon essai de réponse si vous pouvez m'aider, merci.

Sujet:

Monsieur Jean et Monsieur Gaston se sont rencontrés à l'école d'agriculture, (blabla etc...), ils décidaient de s'installer sur des exploitations voisines; les terres étaient difficiles à cultiver car enchevêtrées mais qu'importe.

Dès 1970, pour des raisons de commodité, Monsieur Jean exploitait certaines terres de Monsieur Gaston en échange de quoi celui-ci cultivait certaines parcelles de Monsieur Jean, chacun restait décideur des choix de cultures sur les terres lui appartenant.

En 2006, les deux amis décèdent.

Aujourd'hui, le fils de Monsieur Jean, sel héritier, pense à revendre les terrains. Il se souvient que son père possédait des terres exploitées par Monsieur Gaston. Il décide donc d'engager une action en revendication des terrains détenus à présent par le fils de Monsieur Gaston. Celui-ci lui rétorque qu'il ne peut revendiquer la propriété des terrains puisqu'il n'est plus propriétaire.

Qu'en pensez-vous?

Réponse:

1- Je récapitule les faits

2- Les terres que veut vendre Monsieur Jean (junior) appartiennent-elles à Monsieur Gaston?

3- Le mode de preuve choisi pour démontrer que oui est la possession avec prescription acquisitive.

- L'article 2261 du code civil expose que pour prescrire la possession doit-être continue, paisible, publique, non équivoque.

Depuis 1970 les terres semblent avoir été utilisé continuellement pour un usage agricole. Il n'y a pas eu de violence constatées. Monsieur Jean et monsieur Gaston n'ont jamais caché leur

exploitation des terres de l'autre, (pour la possession non équivoque je ne pige pas très bien).
- [color=violet:2yrzoe3f]Les conditions de prescriptions étant remplies, l'article 2272 du code civil expose que [b:2yrzoe3f]la période de prescription acquisitive[/b:2yrzoe3f] est de trente ans.[/color:2yrzoe3f]

Monsieur Gaston a exploité ces terres pendant plus de trente ans or l'article 2265 du code civil expose qu'"on peut joindre à sa possession à celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé".

Les conditions à la prescription acquisitive sont remplies. Le fils de Monsieur Gaston est donc propriétaire des terrains que veut vendre le fils de monsieur Jean.
[/quote:2yrzoe3f]

Je vous remercie pour votre aide.[/color][[/color]

Par **-Merowig**, le **11/02/2009** à **15:18**

Il s'agit juste de m'expliquer la preuve de la possession à la place de mon prof malade et absent pour un temps quasi infini.

:?

Quelqu'un veut-il se dévouer? Image not found or type unknown

Par **Ishou**, le **11/02/2009** à **19:08**

Bonjour,

Pourquoi le prof n'assure ses cours qu'après le 2 mars?

Par **-Merowig**, le **12/02/2009** à **16:52**

Malade paraît-il (on ne m'a pas donné d'explications approfondies et je n'en ai pas demandé plus).

Le fait est que je n'ai pas eu (comme toute la section A 1re année) de civil depuis septembre. Uniquement les Travaux Dirigés avec un chargé dévoué et zélé mais ça reste un peu léger.

Du coups je lis des manuels mais bon c'est comme le grec ancien, tout seul ça craint (veuillez pardonnez les expressions triviales).

[u:3qu49x3u]Pour mon cas pratique j'en suis vaguement là:[/u:3qu49x3u]

La possession est une maîtrise de fait d'un bien, sans que le possesseur donc n'en détienne le titre de propriété, qui peut mener à usucapion.

Il faut qu'elle ne soit pas entachée de vices (doit-être paisible, continue, non équivoque,

publique). Les termes sont compris.

[b:3qu49x3u]1) Pour les meubles[/b:3qu49x3u]

La possession vaut titre pour les meubles.

(Je ne comprend pas l'intérêt de la bonne foi pour les meubles)

[b:3qu49x3u]2) Pour les immeubles[/b:3qu49x3u]

La possession crée une prescription acquisitive:

-le temps de prescription est de trente ans

-il est réduit en cas de bonne foi du possesseur.

[color=blue:3qu49x3u]Je ne comprend pas très bien le terme de bonne foi, je croyais que la possession existait sans titre et j'ai lu (je simplifie les critères) qu'il y avait bonne foi quand le possesseur croyait en la validité du titre de propriété qu'il détient.[/color:3qu49x3u]

Enfin bref si quelqu'un pouvait me montrer la voie à suivre dans ce genre de cas pratique ça m'enlèverait un buisson d'épines du pied.

Danke[/color]

Par **Camille**, le **13/02/2009** à **12:26**

Bonjour,

[quote="-Merowig":2d4rhif5]

[color=blue:2d4rhif5]Je ne comprend pas très bien le terme de bonne foi, je croyais que la possession existait sans titre et j'ai lu (je simplifie les critères) qu'il y avait bonne foi quand le possesseur croyait en la validité du titre de propriété qu'il détient.[/color:2d4rhif5]

Danke[/quote:2d4rhif5]

Ben, c'est aussi comme ça que je le comprends. Et donc, comme ni M. Jean ni M. Gaston ne pouvaient se croire, de bonne foi, être propriétaires des terres qu'ils exploitaient alors qu'elles ne leur appartenaient pas et qu'ils ne pouvaient pas ignorer qu'ils exploitaient des terres appartenant à l'autre, je ne vois pas trop comment il pourrait y avoir prescription acquisitive.

Bitte schön...[/color]

Par **-Merowig**, le **13/02/2009** à **16:14**

Bonjour,

Oui mais il me semble que la bonne foi n'est pas nécessaire pour la prescription acquisitive, juste qu'elle réduit le délai de prescription en matière immobilière.

Seulement mes connaissances sont assez floues sur la bonne foi.

Juste [b:3pii7e6m]deux affirmations-questions pour lesquelles des réponses me seraient

primordiales[b:3pii7e6m], et ce sont Image not found or type unknown

- La possession en vue d'une usucapion ne requiert pas de titre de propriété valide ou non (enfin pas de titre que l'on croit valide sinon on est proprio, l'usucapion ne sert à rien...).

- Il y a bonne foi quand celui qui revendique le bien par possession acquisitive a un titre de propriété qu'il a cru valide (et qui ne l'est pas).

Est-ce bien ça?

Quelques notions me seraient utiles. Le manuel est sympa mais pas bavard quand je le questionne sur ce qui est écrit.

Merci à vous.

Par **Camille**, le **14/02/2009** à **07:28**

Bonjour,

Mais alors, comment interpréter les articles 2256, 2257, 2266 et 2267 ?

(Voire même 2275 ?)

Remarquez, si je comprends bien l'histoire, à supposer que le fils de Gaston ait raison, le "retour de balancier" pourra éventuellement se produire le jour où lui-même voudra vendre les terres de son père exploitées aujourd'hui par le fils de Jean...

:))

Image not found or type unknown

Par **-Merowig**, le **26/02/2009** à **16:30**

Je up ce sujet, désolé.

En fait il y a avait un élément extrêmement important qui tenait en trois mots que je n'ai pas noté. C'est archi simple en fait (une fois que le chargé de td donne sa correction...) et je noterai la solution quand j'aurai un peu plus de temps.

Par **Luchicanau**, le **26/02/2009** à **18:30**

hello.

Je lis ce poste et je ne comprends pas un mot de ce qui se dit.

Question bête : les titres de propriété sont chez un Notaire non ?

A plus les amis.

Par **-Merowig**, le **03/03/2009** à **13:47**

En cas de possession réelle et utile ad usucapionem, le possesseur de fait du terrain peut l'acquérir par prescription acquisitive (en 10 ans s'il est de bonne foi et détient un juste titre, 30 ans sinon) au détriment du propriétaire (de droit) d'origine du bien immeuble.

Voilà pour la réponse au message précédent. Maintenant, ma correction:

J'avais oublié de préciser que les propriétaires agriculteurs décidaient encore de quelles cultures planter sur leur terrain. Donc en fait, il n'y même pas de possession réelle de la part de l'autre car s'il ont le corpus sur le terrain dont l'autre est propriétaire (l'élément matériel de la possession, ils occupent le terrain de l'autre), ils n'ont pas l'animus (l'élément intentionnel, se comporter en propriétaire) car dans cet exemple c'est pour chaque parcelle le propriétaire "d'origine" qui décide des plantations (entre guillemets car leur statut n'a pas changé comme il n'y a pas possession et donc encore moins une usucapion).

Après cette explication brumeuse. Je propose de poser une explication sur comment traiter un cas de possession pour savoir s'il mène à usucapion. Il ne s'agit que d'un essai, j'attend qu'il soit validé ou modifié par des juristes plus expérimentés que moi.

Pour avoir usucapion sur un immeuble il faut:

- ⌘ une possession réelle sur le bien
- ⌘ une possession utile (ad usucapionem)
- ⌘ un délai de prescription atteint

Définition des termes:

[b:340g7nx5]Usucapion ou prescription acquisitive[/b:340g7nx5]: "L'usucapion est une règle selon laquelle toute personne qui a disposé d'un bien immobilier pendant plusieurs années, sans en être réellement propriétaire, peut par prescription acquisitive ou usucapion en acquérir la propriété." (intranot.fr)

[b:340g7nx5]Possession réelle[/b:340g7nx5]: La possession se caractérise par une maîtrise de fait (et non de droit comme le propriétaire avec son titre de propriété). Elle est constitué de deux éléments: le Corpus et l'Animus domini.

[b:340g7nx5]Le corpus [/b:340g7nx5]est "l'élément matériel de la possession, le pouvoir de fait exercé sur la chose, la maîtrise réelle" (résumé de cours).

[b:340g7nx5]L'animus domini [/b:340g7nx5]est l'élément intentionnel de la possession, elle se caractérise par "l'état d'esprit d'une personne qui se comporte comme titulaire d'un droit sur une chose" (Lexique des termes juridiques Dalloz).

Quand ces éléments sont réunis y a possession dite réelle. Un détenteur précaire (qui n'est

pas possesseur et ne peut prescrire) comme un locataire, détient le corpus, dans cet exemple il occupe l'appartement mais n'a pas l'animus domini (il ne se comporte pas en propriétaire), il se distingue ainsi du possesseur.

[b:340g7nx5]Possession utile[/b:340g7nx5]: Il faut pour qu'elle soit utile à l'usucapion que la possession ne soit pas viciée, pour cela, elle doit être continue, paisible, publique et non-équivoque comme l'expose l'article 2279 C.civ. (consulter un manuel...)

[b:340g7nx5]Le délai de prescription:[/b:340g7nx5]Si le possesseur est de bonne foi (avoir la conviction au moment de l'acquisition d'être le vrai propriétaire) et qu'il a un juste titre (dont le seul vice n'est de ne pas émaner du vrai propriétaire au moment de la cession) le délai de prescription (abrégé) est de 10 ans.

Sinon (mauvaise foi et pas de juste titre ou seulement l'un, etc...) le délai de prescription est de 30 ans (délai de droit commun).

Une fois l'immeuble acquis par usucapion, le possesseur est considéré rétroactivement comme le propriétaire du bien depuis le début de la possession.

Je ne crois pas avoir écrit trop de conn*****.

Par **-Merowig**, le **03/03/2009** à **14:21**

:)

Toute rectification est évidemment bienvenue  Image not found or type unknown

Par **Luchicanau**, le **04/03/2009** à **09:22**

Hello.

Bon je n' ai pas tout compris mais il semblerai que même avec un titre de propriété en bonne et dûe forme , un squatter puisse s' approprier un immeuble. Il suffit d' être de bonne foi et que le propriétaire en titre ne fasse pas valoir ses droits dix années .

C' est quoi un squatter de bonne foi ?

Enfin c' est ce que je comprends de l' exposé par ailleurs très consistant de -Merowig.

A plus les amis.

Par **-Merowig**, le **05/03/2009** à **17:20**

Il n'est pas sûr que le dit exposé soit totalement juste, j'attends une confirmation générale.

[b:13p9h40n]Etre de bonne foi c'est avoir la certitude d'être le véritable propriétaire[/b:13p9h40n]. Mais pour avoir un délai de prescription abrégé de 10 ans (parce-

que c'est bien à ça que ça sert) la bonne foi (et une possession non viciée) va de pair avec un juste titre, c'est-à-dire un titre qui n'a pas d'autre vice que d'émaner d'une autre personne que le véritable propriétaire.

Pour donner un [b:13p9h40n]exemple[/b:13p9h40n]:

Monsieur Michaud vend à Monsieur Mifroid un immeuble. Il acquiert donc à la vente le titre de propriété et l'immeuble.

Manque de bol, Monsieur Michaud n'était pas le vrai propriétaire de l'immeuble (j'ai déjà lu plein de situations abracadabrantes pour l'expliquer). Dans ce cas, Monsieur Mifroid qui se comporte en propriétaire n'est pas propriétaire mais seulement possesseur. Mais un possesseur de bonne foi car il était certain au moment de l'acquisition d'être propriétaire (après ça importe pas) et en plus de sa bonne foi il détient un juste titre.

Donc s'il possède pendant 10 ans il peut devenir propriétaire.

Par contre s'il s'avère qu'à l'acquisition il savait qu'il n'était de droit pas le bon propriétaire>>> prescription trentenaire.

[b:13p9h40n]Dans le cas de ton squatteur[/b:13p9h40n], je vois mal comment il peut-être de bonne foi à moins qu'il soit du point de vue du propriétaire un squatteur mais que ce dernier se croit propriétaire (de bonne foi donc). Si ton "squatteur" (dans mon imaginaire un squatteur sait qu'il n'est pas proprio de droit) a avec un juste titre il peut prescrire sous 10 ans.

Sinon si c'est juste un type qui occupe un immeuble abandonné en se comportant en propriétaire ("tiens le papier peint beige est vraiment moche je vais le changer pour un rose, je fais refaire la tuyauterie, etc...) le délai de prescription de sa possession est de trente ans.

Je rapelle qu'à ma connaissance, l'acquisition de la propriété par prescription acquisitive est retroactive, on est considéré alors comme ayant été propriétaire dès le premier jour de possession.

[b:13p9h40n]C'est toujours soumis à caution, mon semestre est raté.

poil dans la main[/b:13p9h40n]

Par **Luchicanau**, le **12/03/2009** à **00:52**

hello -Merowig .

Je reviens sur le sujet de ce possesseur de bonne foi.

Les transactions immobilières sont bien sous la surveillance rigoureuse du greffe des hypothèques , du cadastre, des notaires, j 'en oublie surement.

Le possesseur de bonne foi à un titre .

Comment ce titre pourrait être un faux ?

ça me dépasse.

Bon ce n' est pas très important (j' ai mes titres depuis plus de 10 ans) mais c' est dérangeant de penser qu' on peut être simple possesseur de bonne foi avec un titre en poche et se retrouver au bout de 9 ans éjecté de chez soi par le véritable propriétaire (qui lui a un vrai titre)

Bon vu l' heure faut aller dormir .

Bonne nuit à tous.

Par **-Merowig**, le **21/03/2009** à **10:44**

Voici un cas d'espèce:

M. A a une maison.

M. A décède.

L'unique successeur de Monsieur A est son neveu, Monsieur B.

Monsieur B qui a hérité est donc le propriétaire de droit de la maison.

Il décide de la vendre à Monsieur C. Monsieur est maintenant propriétaire.

Maintenant un exemple de grain de sel énorme pour l'exemple:

Au moment de la vente Alex, petit garçon était né de père inconnu mais une action en revendication de paternité prouve après la vente de la maison qu'il est le fils de Monsieur A.

Tadam, ça fout tout en l'air. En effet le lien de paternité est reconnu rétroactivement. Donc Monsieur B ne devait pas hériter de la baraque et il l'a vendu à Monsieur avec un juste titre mais sans être le vrai proprio.

Dans cet exemple Monsieur B qui vend à Monsieur C est considéré comme ayant vendu en vrai propriétaire jusqu'à ce que le big grain de sel, l'action en revendication de paternité qui abouti, remette tout en question.

:wink:

Si c'est votre cas Luchicanau c'est vous le possesseur maintenant Image not found (this is a key) mais comme vous êtes possesseur de bonne foi avec un juste titre depuis plus de dix ans, par acquisition prescriptive abrégée vous gardez la propriété au grand damne de la mère du rejeton (car

dans mon exemple il n'est pas majeur) Image not found (this is a key) (This is example =))

Par **Luchicanau**, le **21/03/2009** à **11:11**

Bonjour.

En un seul mot:

Merci -Merowig d' avoir passé un temps précieux à expliquer cette énigme.

Comme quoi l' étude du Droit peut être utile.

Du coup je vais commencer la lecture attentive d' un cours de Droit dispo sur le net , Cours de Droit J.L Aubert .

Je crois qu' il doit être connu sur Jusristudiant.

Comme quoi un mot en entraîne un autre....

Merci encore.

Par **-Merowig**, le **23/03/2009** à **11:43**

Ma foi, ce que j'ai dit reste comme toujours sujet à caution et en ce qui concerne les remerciements c'est à moi d'en faire. Depuis mes débuts de galériens sur ce thème, j'ai eu

l'occasion de maîtriser le sujet grâce aux questions de Luchicanau Image not found or type unknown