

## Question à propos de l'usucapion

Par **callipyge**, le 21/09/2012 à 13:47

Bonjour,

Une petite question: avant qu'un bien ne soit acquis par usucapion, comment doit se manifester le propriétaire? Une notification notariale suffit-elle à stopper le processus d'acquisition ou faut-il engager une action en revendication?

Je vous remercie

Par **Camille**, le 21/09/2012 à 18:28

Bonjour,

Qu'appelez-vous une "notification notariale" ?

[citation]ou faut-il engager une action en revendication?

[/citation]

Impossible à dire à l'avance. S'il s'agit d'un bien immobilier, tout dépendra de l'attitude de celui qui possède...

[citation]Article 2261 Code civil

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

Donc, en principe, de bonne foi, ce qui est d'ailleurs présumé.

Et on suppose que le véritable propriétaire a de quoi prouver qu'il l'est bien...

Et qu'entendez-vous par "stopper le processus", alors qu'on est supposé se placer dans une situation avant la fin du délai de prescription ?

Par **callipyge**, le 21/09/2012 à 19:10

J'entends par notification notariale une mise en demeure de restituer la possession.

Oui il s'agit d'un bien immobilier et la possession a toutes les conditions requises pour permettre l'usucapion.

En fait dans le cas pratique, le propriétaire envoie d'abord une mise en demeure avant le délai de prescription, puis engage une action en revendication une fois le délai dépassé.

Ma question est donc: doit-on considéré que le propriétaire s'y est pris à temps (donc que la mise en demeure suffit)?

Par **Camille**, le **22/09/2012** à **12:14**

Bonjour,

Difficile à dire, mais il faut bien comprendre que le possesseur sait déjà plus ou moins qu'il n'est pas le propriétaire réel. Du moins, il ne dispose d'aucun titre réel, genre acte notarié le décrivant comme propriétaire légitime. C'est même bien pour cette raison qu'il attend impatiemment la fin du délai de prescription pour pouvoir l'invoquer.

Dès lors, s'il reçoit un simple courrier en LR/AR d'un type qui se prétend le propriétaire en titre avec les moyens de le prouver, par exemple en joignant une copie de ce titre, le possesseur ne peut plus, de bonne foi, se comporter comme un propriétaire, donc la condition "à titre de propriétaire" de l'article 2261 n'est plus remplie de facto, selon moi.

A mon humble avis toujours, une simple visite au possesseur actuel, de préférence accompagné d'un huissier ou de témoins dignes de foi pour attester de la démarche et prendre date, devrait déjà suffire.

Ensuite, tout dépendra du "bras de fer" éventuel entre le possesseur actuel et le présumé propriétaire.