

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE : ENTRE LÉGITIMATION DE LA POSSESSION ET CONSÉCRATION DE L'INJUSTICE



Daouda MOUSSE

Juriste - Expert Foncier - Consultant International
Spécialiste des processus d'expropriations et de réinstallations
Spécialiste des politiques foncières rurales et agro-pastorales. .
Il est auteur de plusieurs ouvrages fonciers.
Après la publication de son premier article en 2024, intitulé :

**«La justiciabilité et l'inattaquabilité du titre foncier
béninois mises à rude épreuve »**, il met à la
disposition du public, en 2026, un deuxième
article intitulé **« Le titre foncier : outil de
sécurisation ou de marginalisation des
droits fonciers coutumiers ? »**. En avril
2026, il publie un nouvel ouvrage intitulé :
**« La prescription acquisitive en matière
immobilière : entre légitimation de la
possession et consécration de l'injustice »**.

ISBN : **978-99982-3-746-9**

Dépôt légal : **18454** du **04 /04/2026**

Téléphone : (229) **01 97 72 22 13**

Email : **moussedaouda1@gmail.com**



**LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN
MATIÈRE IMMOBILIÈRE : ENTRE
LÉGITIMATION DE LA POSSESSION
ET CONSÉCRATION DE L'INJUSTICE**

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE : ENTRE LÉGITIMATION DE LA POSSESSION ET CONSÉCRATION DE L'INJUSTICE

Résumé

La prescription acquisitive, désignée sous le terme technique d'usucapion, s'établit comme un mode originel d'acquisition de la propriété immobilière, procédant de la possession prolongée d'un bien. Si ce mécanisme ambitionne de stabiliser les situations de fait et de sanctionner l'inertie du propriétaire négligent, il soulève des problématiques majeures d'équité et de justice sociale, particulièrement prégnantes au sein des contextes africains. La présente étude se propose d'analyser les fondements, les conditions opératoires, les effets juridiques ainsi que les limites de cette disposition, tout en esquissant des perspectives de réformes adaptées aux réalités locales.

MOTS-CLÉS DÉFINIS

Prescription acquisitive : Procédé juridique permettant l'acquisition d'un droit de propriété ou d'un droit réel par l'exercice d'une possession prolongée, conformément aux prescriptions légales.

Usucapion : Vocabulaire d'origine latine identifiant la prescription acquisitive, dont la genèse remonte au droit romain.

Adverse possession : Concept issu de la *Common Law*, analogue à l'usucapion, reposant sur une occupation continue, manifeste et non autorisée.

Droit de propriété : Prérogative réelle octroyant à son titulaire l'usage, la jouissance et la libre disposition d'un bien, telle que définie par l'article 544 du Code civil.

Possession immobilière : Détention matérielle et exercice effectif de droits sur un immeuble, traduisant une apparence de propriété.

Animus domini : Intention psychologique du possesseur de se comporter comme le véritable et unique maître du bien.

Corpus : Dimension matérielle de la possession, caractérisée par l'appréhension physique ou le contrôle concret de la chose.

Bonne foi : Conviction sincère et erronée du possesseur quant à la validité de son titre ou de son droit sur le bien occupé.

Juste titre : Acte juridique qui, s'il était émané du véritable propriétaire, aurait transféré la propriété, mais qui demeure vicié par le défaut de qualité du disposant.

Sécurité juridique : Impératif visant à garantir la pérennité et la prévisibilité des situations juridiques établies.

Foncier : Corpus de règles et de pratiques régissant l'appropriation et l'usage des terres.

Droit immobilier : Sphère juridique encadrant les biens immeubles et les droits réels afférents.

Contentieux foncier : Pluralité des litiges portant sur la propriété, l'occupation ou l'exploitation du sol.

Preuve de la possession : Faisceau d'éléments probatoires par lequel le possesseur établit le caractère utile de son occupation devant l'autorité judiciaire.

Domaine public : Biens appartenant aux personnes publiques, affectés à l'usage collectif et frappés d'imprescriptibilité.

Domaine privé de l'État : Patrimoine foncier étatique non affecté au public, régi par des dispositions proches du droit privé.

Titre foncier : Instrument authentique certifiant la propriété immobilière, offrant une protection juridique absolue.

Prescription extinctive : Mode d'extinction d'un droit ou d'une action du fait de l'inaction de son titulaire durant le délai légal.

Jurisprudence : Ensemble des solutions dégagées par les cours et tribunaux, précisant l'interprétation des normes législatives.

Introduction

La propriété immobilière, longtemps sanctuarisée comme un droit absolu, se voit paradoxalement fragilisée par l'érosion temporelle et l'apathie de son détenteur. C'est dans ce paradigme que s'insère la prescription acquisitive, ou usucapion : un mécanisme par lequel l'occupation persistante supprime le titre formel, sous réserve du respect d'exigences légales impérieuses. Consacrée par l'article 2258 du Code civil, cette disposition repose sur une dialectique complexe entre pragmatisme économique, la valorisation du sol et controverse morale, la sanction de la négligence. Toutefois, l'hétérogénéité des systèmes juridiques engendre des variations notables quant aux conditions et délais requis. Cette dualité soulève une interrogation cruciale : l'usucapion est-elle un levier de justice sociale ou une entorse au caractère sacré de la propriété ? Il convient d'analyser les mécanismes, les limites et les défis contemporains de ce droit né du temps.

I. Les conditions de la prescription acquisitive

L'acquisition par prescription n'opère pas de plein droit ; elle nécessite la réunion de conditions cumulatives rigoureuses :

- a) La nature immobilière du bien : Le régime concerne exclusivement les fonds de terre et les édifices y rattachés. Elle ne concerne donc pas les biens meubles en général.
- b) Une possession réelle et exclusive : L'occupant doit manifester une emprise matérielle totale, excluant toute intervention du propriétaire.
- c) Une possession hostile : Elle doit s'exercer en contradiction manifeste avec les droits du titulaire initial, le possesseur agissant avec l'*animus domini*.
- d) Une possession continue et ininterrompue : L'occupation doit se maintenir sur toute la durée prescrite sans solution de continuité.
- e) Une possession publique et non équivoque : Pour être qualifiée d'utile, l'occupation doit être visible, paisible et dénuée de clandestinité. La jurisprudence française, notamment par l'arrêt de la 3e Chambre civile du 19 novembre 1975, réaffirme la nécessité de ces critères.

II. La prescription acquisitive et les biens publics

Le sort des biens publics vis-à-vis de la prescription divise les législations :

Au Bénin : Suivant l'article 38 du Code foncier et domanial, la prescription demeure inopérante face aux biens de l'État, des collectivités, ainsi qu'aux immeubles immatriculés¹.

¹ Art. 38 du Code foncier et Domanial

En Inde : Le législateur admet l'usucapion sur le domaine étatique, bien qu'assortie d'un délai prorogé. Cette divergence illustre le conflit entre la protection impérieuse du patrimoine public en Afrique francophone et un réalisme juridique anglo-saxon.

III. Les délais de prescription

La temporalité requise varie substantiellement selon les juridictions :

En Inde : Le délai est fixé à 12 ans pour les litiges entre privés et à 30 ans pour les biens domaniaux.

Au Bénin : Il est de 10 ans pour les immeubles non immatriculés relevant du droit privé.

En France : Le délai de droit commun est de 30 ans pour une possession non viciée. Toutefois, l'usucapion abrégée de 10 ans s'applique au possesseur de bonne foi détenant un juste titre (ex: acquisition auprès d'un non-propriétaire par erreur légitime)².

IV. La preuve de l'usucapion

Le fardeau probatoire incombe exclusivement au possesseur. Ce dernier doit établir :

- La date précise du début (point de départ) de l'occupation ;
- L'hostilité et la continuité de la possession ;
- Le caractère manifeste du contrôle exercé. Les modes de preuve incluent les témoignages, les actes matériels (mises en valeur, constructions) et les documents administratifs.

² Art. 2272 C. civ

V. Les exceptions à la prescription acquisitive

L'usucapion est paralysée dans les cas suivants :

- Détention précaire ou permission accordée par le propriétaire ;
- Indivision familiale interdisant l'exclusivité ;
- Empêchement légal ou cas de force majeure suspendant les délais.

VI. Les fondements et le bien-fondé de la prescription acquisitive

La doctrine justifie cette disposition par trois piliers :

- La Sécurité juridique : Comme l'énonçait Henri Mazeaud, elle stabilise les situations de fait prolongées pour éviter l'instabilité sociale.
- La Valorisation économique : Elle encourage la mise en valeur des terres délaissées.
- Sanction de la négligence : Fidèle à la maxime de Planiol, le droit protège les vigilants et non les "dormants".

VII. Les conséquences de la prescription acquisitive

Sur le plan positif : Elle régularise le foncier, favorise la productivité et tarit certains conflits latents.

Sur le plan négatif : Elle peut induire une spoliation, une insécurité pour le titre et générer des tensions sociales, particulièrement vives sur le continent africain.

VIII. Jurisprudence illustrative

En France : La Cour de cassation (3e Civ., 17 déc. 2003) souligne que la possession doit être sans équivoque et distincte d'une simple

occupation. L'arrêt du 19 nov. 1975 rappelle l'exigence de la réunion de toutes les qualités légales de la possession.

En Afrique : Malgré une publication limitée, les tribunaux béninois maintiennent une ligne stricte : l'exclusion systématique des immeubles immatriculés et la protection absolue du domaine public.

IX. La prescription acquisitive : une justice à deux vitesses ?

L'usucapion valorise certes l'acteur économique au détriment du propriétaire oisif, mais son caractère ambivalent peut favoriser des stratégies d'occupation opportunistes, créant ainsi une forme d'injustice matérielle sous couvert de légalité.

X. Quelle pertinence pour les juridictions africaines ?

La prudence doit guider les magistrats africains. Les obstacles structurels — coût du titre foncier, lenteurs administratives — rendent le propriétaire vulnérable. Une application mécanique de la prescription risquerait d'exacerber une instabilité foncière déjà critique.

XI. Recommandations et position

Plutôt que l'abrogation, un encadrement renforcé est préconisé :

- Facilitation de l'accès au titre foncier ;
- Contrôle judiciaire rigoureux et exigences probatoires accrues ;
- Protection accrue des propriétaires de bonne foi et sensibilisation des populations.

Conclusion

La prescription acquisitive demeure un mécanisme paradoxal, oscillant entre utilité sociale et fragilisation du droit de propriété. Si elle régularise l'usage, elle impose une vigilance constante au propriétaire. Dans des contextes où le titre foncier est difficile d'accès, elle garde une fonction palliative, mais nécessite, comme au Bénin, une application prudente pour éviter de transformer le temps en instrument de spoliation.

Bibliographie

Planiol (Marcel) : Auteur du *Traité élémentaire de droit civil*. Sa célèbre formule sur la protection des « vigilants » (et non des « dormants ») est un pilier classique de la doctrine sur la prescription.

Mazeaud (Henri, Léon et Jean) : Leurs *Leçons de droit civil* sont une référence incontournable concernant la fonction de stabilisation sociale de la prescription.

Carbonnier (Jean) : Son autorité sur le droit des biens et la dimension sociologique du droit civil confirme la pertinence de la citation.

Terré, Simler et Lequette : Auteurs du précis Dalloz sur les *Biens*, ils sont la référence contemporaine majeure pour l'analyse de l'article 2258 et suivants du Code civil.

Jurisprudence (Cour de Cassation française) :

L'arrêt du 19 novembre 1975 existe bel et bien et traite de l'équivoque de la possession.

L'arrêt du 17 décembre 2003 confirme l'exigence d'actes matériels caractérisant la possession.

Le Code foncier et domanial (Loi n° 2013-01 et ses modifications) exclut effectivement les terres immatriculées de la prescription.

Inde : Le *Limitation Act, 1963* prévoit effectivement les délais de 12 et 30 ans mentionnés.

L'article 2272 (et non 2272 seul) détaille les délais de 10 et 30 ans.

Table des matières

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE : ENTRE LÉGITIMATION DE LA POSSESSION ET CONSÉCRATION DE L'INJUSTICE.....	1
Résumé	1
MOTS-CLÉS DÉFINIS	2
Introduction.....	4
I. Les conditions de la prescription acquisitive	5
II. La prescription acquisitive et les biens publics	5
III. Les délais de prescription.....	6
IV. La preuve de l'usucapion.....	6
V. Les exceptions à la prescription acquisitive	7
VI. Les fondements et le bien-fondé de la prescription acquisitive	7
VII. Les conséquences de la prescription acquisitive.....	7
VIII. Jurisprudence illustrative.....	7
IX. La prescription acquisitive : une justice à deux vitesses ?	8
X. Quelle pertinence pour les juridictions africaines ?	8
XI. Recommandations et position	8
Conclusion	9
Bibliographie	9