

LES MODES D'ACQUISITION ET DE PREUVE DE PROPRIÉTÉ

Par titre

Le statut de propriété se prouve par un titre qui peut prendre la forme :

- Une convention (acte de donation, acte de vente, titre de propriété...);
- Un jugement suite à un litige sur la revendication d'un droit de propriété.

Par prescription acquisitive

Il s'agit d'une acquisition par l'usage. C'est la conséquence de la possession prolongée d'un bien.

Les éléments constitutifs

- **Moral** : il faut que le possesseur ait une maîtrise de fait sur le bien ;
- **Psychologique** : la volonté du possesseur de se comporter en tant que propriétaire.

Les conditions de la possession

- L'intention de posséder le bien ;
- La possession est continue et non interrompue ;
- La possession doit être établie de façon paisible et sans violence ;
- Elle est publique (les actes du possesseur sont apparents) ;
- Elle est non équivoque (le possesseur se comporte comme propriétaire et non locataire).

Les délais pour prescrire

- Délai de 30 ans de possession (si personne ne conteste ce droit) ;
- Délai de 10 ans si le possesseur est de bonne foi et a un juste titre.

Par accession

- **Après un décès** : par l'application des règles de succession ou par un testament ;
- **Entre vifs (donation)** : les consentements doivent être exprimés dans un acte authentique.

Le droit de propriété partagée

Il existe 2 modalités de propriétés : la propriété individuelle (maison privée) et la copropriété.

- La copropriété ordinaire s'appelle indivision ;
- La copropriété forcée (le cas des immeubles sous la loi du 10 juillet 1965).

Définition de l'indivision

L'indivision signifie que plusieurs personnes (indivisaires) possèdent collectivement un même bien (indivis). Chaque indivisaire détient une quote-part indivise du bien.

L'indivision légale	L'indivision conventionnelle
<ul style="list-style-type: none"> - Indivision successorale ; - Dissolution d'un régime matrimonial ; - Donation faite à plusieurs personnes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Convention écrite conclue à l'unanimité ; - Elle indique la quote-part de chacun ; - Elle est conclue pour une durée maximale de 5 ans, renouvelable.

Gestion de l'indivision

L'indivisaire a droit aux bénéfices et supporte les pertes proportionnelles issues des biens indivis.

Règles de vote	Type de décisions
2/3 des droits indivis	<ul style="list-style-type: none"> - Les actes d'administration ; - Donner un mandat de gestion à un (ou plusieurs) indivisaire ou à un tiers ; - Vendre des meubles indivis pour payer les dettes/charges de l'indivision ; - Conclure ou renouveler des baux (sauf les immeubles à usage agricole, commercial, industriel et artisanal).
Unanimité	<ul style="list-style-type: none"> - Acte de nature exceptionnelle (changer l'affectation d'un bien...) ; - Vente des biens meubles indivis autre que celle destinée à payer les dettes ; - Vente de biens immobiliers indivis.

Exception à la règle de l'unanimité à travers une autorisation judiciaire.

Sortie de l'indivision

- En cédant ou en vendant sa part (l'indivisaire dispose d'un droit de préemption) ;
- En demandant le partage de tout le bien ou d'une partie (les autres peuvent demander une autorisation de garder l'indivision et d'attribuer la part au demandeur).

L'établissement d'une convention d'indivision

Une convention peut être établie pour fixer les règles de l'indivision. Elle doit comporter :

- La nature des biens concernés et les droits de chaque individu ;
- La durée de la convention (5 ans maximum, renouvelable) ou pour une durée indéterminée.