Juris Logic

L'acquisition de la propriété individuelle

Juridiquement, il est possible de qualifier la propriété de deux façons : de manière originaire, ou de manière dérivée.

- L'**acquisition originaire** suppose que le propriétaire du bien soit le premier propriétaire à détenir ce même bien. L'acquisition originaire suppose une première création de la propriété.
- L'**acquisition dérivée** signifie que le bien a déjà été acquis par un précédent propriétaire. Ainsi et par l'effet de la loi et des conventions, le bien change de propriétaire. Dans ce cas, on parle de **transfert de droit de propriété** et, *de facto*, d'acquisition dérivée du droit de propriété.

Les différents transferts de propriété

La volonté des parties	L'**article 711 du Code civil** dispose que : « La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. ». Le droit des obligations, et notamment les dispositions relatives au contrat, régit le transfert de propriété.
L'effet de la loi	C'est ce que l'on appelle la transmission du patrimoine *ab intestat* et par l'effet de la loi. L'**article 720 du Code civil** dispose que : « Les successions s'ouvrent par la mort, au dernier domicile du défunt. », et cela par le seul effet de la loi.
La transmission à titre gratuit	La transmission de la propriété peut être prévue par une libéralité et notamment par testament ou donation dès lors que la réserve héréditaire n'est pas lésée, comme l'indique l'**article 893 du Code civil** : « La libéralité est l'acte par lequel une personne dispose à titre gratuit de tout ou partie de ses biens ou de ses droits au profit d'une autre personne. ».

Juris Logic

Le régime de l'acquisition dérivée de la propriété

1 L'objet de la transmission

L'objet de la transmission renvoie au bien lui-même.

- La transmission de la propriété n'est pas légale si le transmetteur du bien n'est pas lui-même propriétaire du bien. Ce principe reprend l'adage latin de *Nemo dat quod non habet*.
- L'auteur de la transmission transmet les droits réels attachés au bien conformément à l'**article 516 du Code civil.** La transmission du bien emporte également transmission des droits qui grèvent le bien.

2 Les méthodes de transmission

La vente est parfaite dès qu'on est convenu sur la chose et le prix, selon l'article 1583 du Code civil.
Pour les libéralités et donations, l'article 938 du Code civil demande seulement le consentement des parties.

Mais, la loi ou les parties peuvent poser des limites au transfert immédiat de propriété :

- Un terme
- Une condition suspensive
- Une clause de réserve de propriété.

Enfin, pour les biens mobiliers, c'est le premier acquéreur qui est préféré en cas d'acquéreurs successifs.
Au contraire, pour les biens immobiliers, la préférence de propriété se fait à l'égard de celui qui publie le titre en premier.

L'acquisition originaire de la propriété

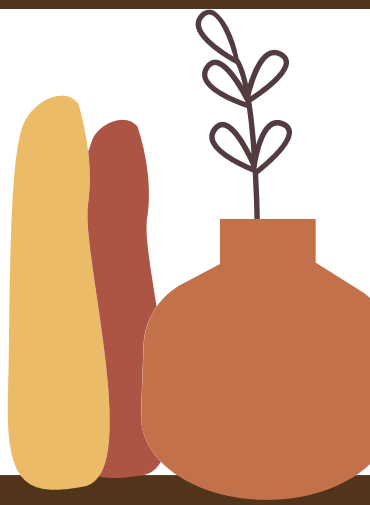
1 L'apparence

La théorie de l'apparence est soumise à une double condition cumulative :

- L'acquéreur doit être de **bonne foi**.
- L'erreur doit être **commune**.

Ainsi, grâce à la prescription acquisitive, la propriété pourra être constatée mais il faut :

- Une possession **complète** : du *corpus* (posséder la chose dans sa matérialité) ; de *l'animus* (volonté de se comporter en proriétaire).
- Une possession **utile** : la possession doit être **continue** (elle ne doit pas être irrégulère ni discontinue), elle doit aussi être **paisible** (absence de violence matérielle et morale) et, **publique** et enfin, non équivoque.



2 Une durée certaine

Pour les immeubles, la possession prolongée ouvrant droit à la prescription acqusiivie s'appelle l'usucapion. Pour cela, le possesseur doit être de bonne foi : il doit de bonne foi posséder le bien immeuble en vertu d'un juste titre.

Pour les biens meubles, le principe est celui de la propriété immédiate en cas de possesseur de bonne foi (cela exclut les cas de perte ou de vol).

Pour ce qui est des délais, le possesseur de mauvaise foi d'un immeuble doit posséder la chose durant 30 ans.