



NOUVELLES, DERNIÈRES, SUJETS ACTUELS

## USUCAPION ENREGISTRÉE SOUS DE FAUX PRÉTEXTES - COMMENT RÉAGIR?

**“(…) il est important de demander au tribunal d’ordonner à la personne qui a acquis la propriété par usucapion de reconnaître les droits de propriété d’autrui, ainsi que d’annuler le registre foncier qui a formalisé l’acquisition de la propriété par possession adverse.”**

*L'usucapion* reste l'un des modes d'acquisition du droit de propriété sur immeubles (y compris la propriété urbaine) au Portugal. En résumé, elle repose sur l'attribution d'un effet d'acquisition à la possession d'un bien donné, maintenue pendant une certaine période.

La possession ne doit pas être confondue avec la simple détention, car elle se manifeste lorsqu'une personne :

1. Non seulement s'agit d'une manière qui correspond à l'exercice du droit de propriété, en exerçant matériellement des pouvoirs sur le bien ;
2. Mais il a aussi l'intention effective d'exercer ces pouvoirs comme s'il était le titulaire du droit de propriété. Il possède avec la conviction qu'il le fait en son nom propre et non au nom de quelqu'un d'autre. Cet élément psychologique est déterminant pour distinguer la véritable possession de la simple détention.

Concrètement, l'usucapion donne au possesseur la possibilité de devenir le propriétaire enregistré du bien en question. Cela se fait par le biais d'un acte notarié prévu à cet effet.

Cette procédure est déclenchée par la déclaration du possesseur, devant notaire, des circonstances sur lesquelles se fonde sa prétendue acquisition et des raisons pour lesquelles il n'est pas en mesure de la prouver par des moyens normaux.

Si le notaire considère que les raisons invoquées par l'intéressé sont acceptables, la notification préalable du propriétaire enregistré est effectuée - par notification personnelle ou, le plus souvent, par des avis publics affichés

AUTEURS



**JOANA VICENTE**  
Associée

pendant 30 jours au bureau d'état civil de la municipalité du bien et au siège du conseil paroissial respectif.

Une fois les 30 jours écoulés, l'acte est délivré, dans lequel le possesseur, accompagné de trois déclarants, expose les circonstances qui lui confèrent la qualité de véritable propriétaire.

L'octroi et l'enregistrement d'un acte d'usucapion ne sont pas irréversibles. Si le propriétaire enregistré ou ses héritiers apprennent que quelqu'un revendique des droits de propriété, ils peuvent contester l'acte d'opposition devant les tribunaux.

Dans ce type d'action, il est important de demander au tribunal d'ordonner à la personne qui a acquis la propriété par usucapion de reconnaître les droits de propriété d'autrui, ainsi que d'annuler le registre foncier qui a formalisé l'acquisition de la propriété par possession adverse.

Il convient de souligner que, comme le veut la jurisprudence des tribunaux portugais, la personne qui a enregistré l'usucapion aura la charge de prouver l'acquisition et la validité de son droit, et ne bénéficiera pas de la présomption normale de propriété qui découle, en règle générale, du registre foncier.

L'action en contestation n'est soumise à aucun délai de prescription et peut être intentée avant ou après l'inscription de l'opposition au registre foncier.

Toutefois, il y a un délai important à respecter: le code civil protège les droits acquis sur le bien, à titre onéreux, par un tiers de bonne foi, si l'enregistrement de cette acquisition par le tiers précède l'enregistrement de l'action en justice. Ce n'est pas le cas si la juridiction a été saisie avant que trois ans ne se soient écoulés depuis la conclusion de l'opération onéreuse. Ainsi, la probabilité d'intenter une action sera d'autant plus grande si elle est introduite dans ce délai de trois ans.

**“(...) la personne qui a enregistré l'usucapion aura la charge de prouver l'acquisition et la validité de son droit, et ne bénéficiera pas de la présomption normale de propriété qui découle, en règle générale, du registre foncier.”**

Dès qu'elle est pendante, l'opposition doit être notifiée:

1. Au bureau d'enregistrement foncier, aux fins de l'enregistrement de l'action, comme avenant à la description du bien en question;
2. Au bureau du notaire où l'acte a été délivré, notamment pour empêcher le notaire de délivrer des certificats de l'acte jusqu'à ce qu'il y ait une décision finale sur l'affaire.

Enfin, il convient de noter que le déclarant de l'adverse possession peut être pénalement responsable en cas de fausse déclaration. En tout état de cause, les poursuites pénales ne constituent pas un moyen efficace d'annuler les effets de l'acte notarié.

