



Le bénéfice de la prescription acquisitive immobilière d'un copropriétaire sur une partie commune d'un immeuble en copropriété

Commentaire d'arrêt publié le 19/08/2019, vu 12820 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le copropriétaire d'une copropriété peut-il bénéficier de la prescription acquisitive immobilière sur la cour partie commune de l'immeuble ?

Le 11 juillet 2019, la cour de cassation a posé le principe selon lequel un copropriétaire peut valablement acquérir la propriété d'une partie commune d'une copropriété, eu égard aux actes de nature à caractériser une possession paisible, publique, non équivoque et ininterrompue durant plus de trente ans de la partie revendiquée (Cour de cassation, troisième chambre civile 3, 11 juillet 2019, N° de pourvoi : 18-17771).

En l'espèce, le propriétaire d'un appartement dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété a utilisé et entretenu seul une cour commune de plus de 2600 m², constituant l'accès à son lot privatif, ainsi que la clôture et le portillon de la cour, pendant plus de trente ans.

Il a donc assigné le syndicat des copropriétaires en reconnaissance de sa propriété sur le fondement de la prescription immobilière acquisitive trentenaire (usucapion).

Les juges ont accueilli favorablement sa demande car le copropriétaire s'est comporté en propriétaire, avait accompli, sans interruption, des actes de nature à caractériser une possession paisible, publique et non équivoque.

Il résulte de cette décision que la possession exercée par un copropriétaire sur une partie commune qui sert d'accès à son lot privatif n'est pas nécessairement équivoque en tant que telle.

En effet, selon les dispositions de l'article 2261 du code civil, pour pouvoir prescrire, c'est à dire acquérir un bien immobilier par le jeu de la prescription acquisitive, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

L'article 2272 du même code dispose que le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

L'usucapion n'exige de celui qui s'en prévaut qu'une possession trentenaire présentant les conditions requises par l'article 2261 précité.

Ainsi, un copropriétaire peut tout à fait revendiquer la prescription acquisitive à l'égard d'une partie commune de copropriété.

Le copropriétaire qui a la jouissance d'une partie commune peut en prescrire la propriété s'il est en

mesure de prouver l'accomplissement d'actes matériels de nature à caractériser la possession de la partie commune revendiquée durant plus de trente ans ou qu'il en a assuré seul l'entretien.

Le revendiquant peut prouver l'exercice d'une possession d'un bien immobilier, de manière paisible, sans violence, publique et non équivoque au moyen d'attestations et de photographies.

A défaut pour le véritable propriétaire du bien de pouvoir justifier un acte interruptif de la prescription, tel que l'introduction d'une action en justice par laquelle il revendique la propriété du bien immobilier convoité (action pétitoire), la prescription trentenaire sera acquise.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com