



Copropriété - Acquisition de la propriété de la cour commune par usucapion

Jurisprudence publié le 27/01/2020, vu 2873 fois, Auteur : [Maître Jérôme BERNES](#)

Copropriété - Un copropriétaire peut acquérir la propriété d'une partie commune par prescription ou usucapion

Il arrive que des copropriétaires occupent une partie commune de la copropriété, et notamment une partie de la cour, partie commune. Au fil du temps, le copropriétaire occupant pose des jardinières pour délimiter une partie occupée, puis, finit par installer une clôture...

En d'autres termes, le copropriétaire s'accapare la partie commune, les autres copropriétaires restent alors passifs.

Le code civil permet d'acquérir la propriété d'un bien immobilier par la voie de la prescription et distingue deux délais :

L'un de 10 ans lorsque le prétendant a acquit son droit sur 'juste titre'

Le juste titre est l'acte qui a transféré la propriété du bien contesté au prétendant. Dans notre cas, un acte notarié qui aurait transféré la propriété de la cour (par erreur) alors qu'il s'agit d'une partie commune.

L'autre de 30 ans lorsque le prétendant s'est comporté en qualité de propriétaire ; dans ce cas, il n'y a pas de titre de propriété.

Ce mode d'acquisition par voie de prescription est connu s'agissant d'un bien immobilier stricto sensu mais il est méconnu s'agissant d'un droit de jouissance privatif sur une partie commune.

C'est ce que rappelle la Cour de Cassation, dans un arrêt d'espèce du 11 juillet 2019 (pourvoi n°18-17771)

« En se comportant en propriétaires, avaient accompli, sans interruption depuis plus de trente ans, des actes de nature à caractériser une possession paisible, publique, non équivoque, a pu en déduire que M. et Mme E... étaient fondés à se prévaloir de l'usucapion ; »

Jérôme BERNES

Avocat à la cour

Spécialisé en droit immobilier

jbernsavocat@gmail.com