



la prescription d'une partie commune

Jurisprudence publié le **06/12/2023**, vu **802 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il arrive qu'un copropriétaire acquiert un lot de copropriété et qu'il effectue des travaux ,en s'accaparant des parties communes , qui entraînent une discordance

Il arrive qu'un copropriétaire acquiert un lot de copropriété et qu'il effectue des travaux ,en s'accaparant des parties communes , qui entraînent une discordance entre ceux qui est mentionné dans l'acte de vente conformément au contenu du règlement de copropriété, et la configuration réelle des lieux en raison de la transformation des lots.

Il s'agit souvent de combles, de couleur de desserte, de cabinet d'aisance qu'un copropriétaire s'est approprié et qu'il considère, comme des éléments devenus des parties privatives par le mécanisme de la prescription acquisitive des [articles 2260 et suivants du Code civil](#).

Dans ce cas, le syndicat des copropriétaire engage une action judiciaire visant à obtenir libération forcée de diverses parties communes.

Le contentieux sur l'appropriation des parties communes est abondant.

La Cour de cassation admet de longue date qu'un copropriétaire puisse acquérir par usucapion (prescription acquisitive) la propriété d'une partie commune, lorsque les conditions prévues par l'article 2261 du Code civil sont remplies .

Il convient de rappeler les modalités d'application de la prescription acquisitive en matière de copropriété

§ Conditions de la prescription acquisitive

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire » (C. civ., art. 2261).

Il est en effet admis que dès lors que les conditions prévues à l'[article 2261 du Code civil](#) sont réunies, à savoir une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et réalisée à titre de propriétaire depuis plus de 30 ans, l'appropriation d'une partie commune est acquise

Il faut que soient caractérisés des actes de possession paisibles, publiques et non équivoques, accomplis personnellement, à titre de propriétaire.

Pour que la prescription acquisitive joue, il n'est pas exigé que la possession soit le fait d'une même personne. Le Code civil admet une succession de possesseurs, pourvu que le droit exercé ait été transmis au possesseur par son auteur ([C. civ., art. 2265](#)).

Il a ainsi été jugé que l'on peut joindre à sa possession celle de son vendeur pour prescrire un bien peu importe que le bien possédé ne soit pas formellement visé dans l'acte, il suffit qu'il le soit dans l'intention des parties ([Cass. 3e civ., 19 oct. 2022, n° 21-](#)

Les propriétaires d'un lot situé au rez-de-chaussée peuvent être reconnus propriétaires par prescription acquisitive trentenaire de la cour permettant d'accéder à leur lot, clôturée depuis plusieurs années, qu'ils sont les seuls à utiliser et à entretenir. Cass. 3e civ. 11-7-2019 n° 18-17.771 F-D

Dès lors que le règlement de copropriété ne leur conférait aucun droit sur la cour litigieuse, qu'ils l'utilisaient et l'entretenaient seuls et avaient ainsi accompli sans interruption depuis plus de trente ans des actes caractérisant une possession paisible, publique et non équivoque.

La Cour d'Appel s'est également prononcée sur la prescription acquisitive d'une partie commune sur laquelle le copropriétaire dispose d'un droit de jouissance privative.

Les vendeurs peuvent se prévaloir de la prescription acquisitive de différentes pièces édifiées sur une partie commune sur laquelle ils disposaient d'un droit de jouissance exclusive.

La superficie de ces pièces peut être intégrée au mesurage prévu aux articles 46 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-1 du décret du 17 mars 1967.

§ Sanction en cas d'appropriation irrégulières

En cas d'appropriation irrégulière, le syndicat des copropriétaires comme pour tout copropriétaire de solliciter la remise en l'état antérieur et par voie de conséquence la destruction des travaux ayant permis l'appropriation des parties communes, action qui peut être exercée pendant 30 ans .

L'appropriation sans autorisation de parties communes par un copropriétaire constitue un trouble manifestement illicite.

Le « *trouble manifestement illicite* » permet à tout copropriétaire d'agir en référé non seulement contre l'auteur de l'emprise –mais aussi contre le syndicat des copropriétaires lui-même.

En effet, tout copropriétaire est recevable à agir en libération des parties communes dont il détient une quote-part indivise et dont il doit pouvoir « *user et jouir librement sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* » ([L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 9 et 15](#)),

À défaut de justifier d'une possession trentenaire utile, les copropriétaires-acquéreurs ne sont pas devenus propriétaires des cabinets d'aisance, parties communes, par usucapion. [Cass. 3e civ., 15 févr. 2023, n° 21-21.446 : JurisData n° 2023-003141](#).

Lorsque les travaux tendent à une appropriation des parties communes , elle est qualifiée de réelle.

Il convient de rappeler qu'une demande de démolition d'une construction édifée sur une partie commune, fut-elle réservée à la jouissance exclusive d'un copropriétaire, est une action réelle qui se prescrit par 30 ans.

[Cass. 3e civ., 7 sept. 2022, n° 21-13.014 : JurisData n° 2022-015250](#)

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53