



La propriété d'une partie commune peut s'acquérir par usucapion

Jurisprudence publié le **24/06/2020**, vu **1230 fois**, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

Les propriétaires d'un lot situé au RDC peuvent être reconnus propriétaires par prescription acquisitive trentenaire de la cour permettant d'accéder à leur lot qu'ils sont les seuls à utiliser et à entretenir.

La propriété d'une partie commune peut s'acquérir par usucapion

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.

Les propriétaires d'un appartement situé au rez-de-chaussée assignent le syndicat des copropriétaires afin d'être reconnus propriétaires par prescription acquisitive trentenaire de la cour permettant d'accéder à leur lot.

La cour d'appel accueille leur demande, dès lors que le règlement de copropriété ne leur conférerait 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 de cassation confirme.

Cass. 3e civ. 11-7-2019 n° 18-17.771 F-D, Synd. copr. de la résidence Cité Astier

La Cour de cassation admet de longue date qu'un copropriétaire puisse acquérir par usucapion la propriété d'une partie commune, lorsque les conditions prévues par l'article 2261 du Code civil sont remplies (Cass. 3e civ. 30-4-2003 n° 01-15.078 ; Cass. 3e civ. 25-1-2005 n° 03-18.926 ; [Cass. 3e civ. 24-10-2007 n° 06-19.260](#) ; Cass. 3e civ. 5-11-2015 n° 15-14.195).

Il faut que soient caractérisés des actes de possession paisible, publique et non équivoque, accomplis personnellement, à titre de propriétaire. Tel n'est pas le cas lorsque la jouissance d'un bien résulte d'une simple tolérance ([Cass. 3e civ. 3-3-2004 n° 02-17.390](#) : [BPIM 3/04 inf. 176](#) ; [Cass. 3e civ. 11-3-2014 n° 12-29.734](#) ; [Cass. 3e civ. 6-5-2014 n° 13-16.790](#) ; [Cass. 3e civ. 12-5-2016 n° 15-14.195](#)) ou lorsque le droit de jouissance a été accordé à titre personnel ([Cass. 3e civ. 6-9-2018 n° 17-22.180](#)).

Enfin, il n'est pas possible de prescrire « contre son titre » : si le droit de jouissance s'inscrit dans le cadre d'un contrat de bail, d'un droit de jouissance privatif sur une partie commune résultant du règlement de copropriété ou d'une décision d'assemblée générale, la prescription acquisitive ne joue pas.

En l'espèce, la cour d'appel a au contraire relevé que le règlement de copropriété n'accordait pas de titre d'occupation et que la cour, clôturée depuis 1968, était utilisée et entretenue exclusivement par les propriétaires successifs du lot. Elle a donc pu en déduire qu'ils avaient acquis la propriété de cette cour, partie commune, par l'effet de la prescription acquisitive.