



## appropriation d'une cour d'immeuble il y a plus de 30 ans

Par **Jean Kelly**, le **19/03/2019** à **10:09**

Bonjour, Dans les années 70, dans un immeuble parisien, un homme s'est approprié une cour d'immeuble contre l'avis de la copropriété, et a prétendu en être propriétaire. Le règlement de copro ne montre pas l'acquisition, et les AG successives, montrent les efforts de la copro pour empêcher cet homme de faire ce qu'il a fait, c'est à dire construire et exploiter commercialement un sauna pour gays, puis un club karaoke. Refius de la copro de la construction en 73 (mais il a construit tout de même) refus de l'activité (mais il l'a faite tout de même, etc..). Néanmoins, à aucun moment la copro n'a demandé par écrit le titre de propriété de cet homme, sauf à la dernière AG, mercredi passé. Cette propriété n'existe pourtant pas: le règlement de copropriété n'en fait pas mention, et cette surface (170m<sup>2</sup>) ne fait pas l'objet de charges.

Aujourd'hui, ce club crée de multiples nuisances (bruit, vigile à l'extérieur filtrant les habitants de l'immeuble), et surtout la copropriété est en face d'un problème intenable: la sortie de secours du club est empêchée par les poubelles (moins de 80cm de large), et on demande à la popropriété de ne plus avoir de poubelles, pour dégager cette sortie.

Donc pour une occupation illégale de la cour (mais semble-t-il prescrite par la loi de prescription immobilière?), tous les occupants de l'immeuble devraient se passer de poubelles... Avec tout ce qui risque d'arriver: poubelles jetées n'importe où dans la rue, etc...

Si nous pouvions récupérer cette cour, tout rentrerait dans l'ordre: plus d'activité contraire au règlement de copropriété, poubelles placées à un endroit conçu pour, et espace pour les poussettes et vélos.

Quels sont nos recours? La loi de prescription immobilière s'applique-t-elle ici? Et dans ce cas, ce monsieur restera-t-il à tout jamais propriétaire de notre cours sur laquelle il a construit, probablement sans autorisation, son local commercial?

Par **youris**, le **19/03/2019** à **17:25**

bonjour,

la prescription acquisitive pour acquérir la propriété d'un bien immobilier n'est pas automatique car il faut que cela fasse l'objet d'une mutation immobilière au fichier immobilier du service de

la publicité foncière.

mais si la copropriété n'a fait aucune action judiciaire contre cette appropriation depuis bientôt 50 ans, pas plus que pour la construction non autorisée, il est à craindre qu'un tribunal saisi confirme la propriété de cette personne.

pourquoi votre A.G. n'a jamais demandé au syndic d'assigner cette personne devant le tribunal ?

salutations

**Par Visiteur, le 19/03/2019 à 17:41**

Bonjour

A toute fin utile, je vous signale qu'à Paris, vous pouvez saisir la commission de sécurité municipale ou préfectorale.

Ainsi que le Bureau des actions contre les nuisances (BACN) de la préfecture de police. (01 49 96 34 17 ou [pp-dtpp-sdpse@interieur.gouv.fr](mailto:pp-dtpp-sdpse@interieur.gouv.fr), et formulaire de plainte).

**Par Jean Kelly, le 19/03/2019 à 18:45**

Merci infiniment de vos réponses!!

Je n'ai aucune idée de la raison pour laquelle ni le syndic ni les copropriétaires n'ont réagi. Connaissant le monsieur en question, il pourrait y avoir eu intimidation... De plus les copropriétaires sont souvent des bailleurs et ne participent pas aux AG. Pendant quelques années, ce monsieur était le seul présent aux AG...

Dernière question, y a-t-il un espoir d'obtenir gain de cause en procès, ou pas, concernant l'occupation de cette cour et la construction? S'il y avait propriété effective, ne devrait-il pas y avoir une modification des tantièmes? Pourtant rien de tel...

**Par youris, le 19/03/2019 à 20:58**

il n'y a nul besoin de modifier les tantièmes puisqu'à ce jour, la propriété de cette cour n'a jamais été modifiée.

apparemment la situation convenait à la personne qui a pris possession de cette cour mais également au syndicat des copropriétaires et à son syndic.

il faudra modifier les tantièmes, le jour où cette personne possesseur de cette cour, en aura obtenu la propriété par prescription acquisitive.

à quel titre ce monsieur participait-il à vos assemblées générales alors que selon vos

messages il n'a jamais eu la propriété de cette cour, à moins qu'il soit copropriétaire d'un lot dans votre copropriété ?

Par **Jean Kelly**, le **19/03/2019** à **21:17**

il est propriétaire de deux locaux commerciaux au rez de chaussée, dont l'un minuscule, qui a été relié au local aménagé dans la cour... son habitude était de récupérer les pouvoirs de plusieurs autres copropriétaires, pour appuyer ses propres choix. ça peut être la raison pour laquelle il n'a jamais eu d'ennuis.

Par **Jean Kelly**, le **19/03/2019** à **21:19**

Il a 79 ans, n'a pas d'enfants. mais un neveu. Est-ce qu'en ne faisant rien nous avons plus de chances de récupérer la cour, un jour?