



Un lot peut-il devenir un commun ?

Par **Epente**, le 15/03/2021 à 18:56

Bonjour,

Nous avons, dans notre copropriété, 4 lots sur une toiture en terrasse. Nous sommes propriétaires de 2 Lots. Les 2 lots restant (un abri et une buanderie fermée) ont été "perdus" ou "oubliés" lors des ventes. Ce sont donc, si j'ai bien compris le terme, des biens sans maîtres depuis que leur propriétaire est décédé et qu'à priori, il n'a pas de descendance.

Pour accéder à ces lots il faut passer par notre terrasse qui est une partie privative (nous en avons la propriété exclusive et particulière). Afin de ne pas détériorer notre bien nous avons restauré et entretenus ces 2 lots bien qu'ils ne nous appartiennent pas. En contrepartie nous en faisons usage en attendant de pouvoir éventuellement procéder à leur rachat auprès de la commune (si j'ai bien compris 30 ans après le décès du propriétaire).

Le syndic Bénévole ne cesse d'affirmer que ces lots sont des communs, ce que nous réfutons bien entendu. Il souhaite procéder à une modification du règlement de copropriété afin de procéder à leur vente (pas forcément à nous, bien entendu).

Ma question est : des lots peuvent-ils être déclaré comme des communs sur la simple action d'un syndic ?

Par avance merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par **Epente**, le 15/03/2021 à 21:24

Bonsoir Yukiko,

Merci pour la réponse.

Nous avons vu cela avec notre notaire lors de l'achat il y a 10 ans. Pour lui ces lots s'étaient "perdus" lors de ventes. Le nom du dernier propriétaire est connu et il est décédé il y a 35 ans maintenant.

J'ai une question sur la notion d'acquisition : Auprès de qui ?

Pourquoi alors le syndic persiste à déclarer qu'il s'agit d'un commun alors qu'au niveau des

hypothèque ce lot est toujours déclaré comme un lot ?

Enfin j'avais cru comprendre que depuis 2004 les communes pouvaient devenir propriétaires des biens présumés sans maître (lien [ici](#)).

Cordialement.

Par **beatles**, le **16/03/2021** à **09:46**

Bonjour,

Premier point, la terrasse dont vous parlez et dont vous auriez la propriété exclusive et particulière, et qui serait une partie privative, donc un lot, est ce qu'elle apparait comme telle dans l'état descriptif de division ?

Dans le cas contraire, ce qui serait normal, ce ne peut être qu'une partie commune à jouissance privative attachée en tant qu'accessoire à votre lot/appartement (voir les articles 6-3 et 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

Ensuite, pour les deux lots (abri et buanderie) bien vérifier qu'ils apparaissent dans l'état descriptif de division, ce qui devrait être le cas s'il est vrai qu'ils seraient « déclarés comme lots » au service de la publicité foncière.

Pour ce qui est des biens sans maître au lieu d'essayer de vous expliquer toutes les finalités et les « finesses », ce que je n'essayerai surtout de ne pas faire, je vous dirige vers [cette section](#) du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) qui par des liens vous dirigera sur les Codes civil, de l'environnement et forestier.

Pour ce qui est du syndic bénévole, je pense, ne connaissant pas la loi dans l'étendue qu'il devrait maîtriser, que sa démarche ne pourrait être que pécuniaire ; dans quel but ? Il faudrait lui demander !

Car si comme il le prétend ce sont des lots communs comme vous les utilisez, vous et vos prédécesseurs s'il y en a, depuis plus de trente ans cela vous permet de les [usucaper](#).

Cdt.

Par **beatles**, le **16/03/2021** à **15:17**

La prescription trentenaire sur des parties communes (lot commun) c'est usucaper ; usucapion ; prescription aquisitive trentenaire.

Plusieurs topics ont déjà traité le sujet avec plusieurs jurisprudences à l'appui.

Il existe même [un blog très explicite](#) du site sur le sujet !

Si la buanderie et l'abri sont des lots communs (parties communes) ils peuvent subir le même sort que la cour commune de l'arrêt cité dans le blog.

Par **Epente**, le **16/03/2021** à **17:59**

Bonjour Yukiko,

Le pourquoi on peut le deviner à peu près. Il est possible qu'il y ai eu des animosités avec notre ancienne propriétaire qui ressortent aujourd'hui... une terrasse comme me l'a dit ma notaire, c'est beaucoup de rivalités. Mais bon je ne l'affirmerais pas sans preuve, ce n'est qu'une supposition. Mais en tout les cas ils n'en démordent pas.

Ensuite sur la prescription acquisitive d'après ma notaire c'est dixit "Très long et très compliqué".

Donc pas impossible.

Merci en tout cas pour les réponses.

Il me semble avoir la réponse à ma question qui veut qu'un lot ne peut pas être déclaré comme un commun sur la simple décision du syndic.

Cordialement.

Par **Epente**, le **16/03/2021** à **18:18**

Bonjour Beatles,

La terrasse en tant que lots (au nombre de 2) est inscrit dans notre copie authentique, nous en avons donc la propriété exclusive et particulière. Mais s'agissant d'un toit terrasse, le toit reste la propriété commune (comme les murs de l'immeuble au demeurant).

Je ne sais pas si cela rentre dans le champs de l'articles 6-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 puisque indiqué dans notre acte d'achat comme lots.

Ensuite pour l'abri et la buanderie il apparaissent comme lot au niveau cadastrale avec propriétaire, décédé depuis.

Nous procédons à des recherches pour voir s'il y a des descendants (enfant, neveux, etc..).

Visiblement il faut être propriétaire depuis 30 ans pour usucaper ou prouver que depuis 30 ans tous les propriétaires ont utilisé en entretenu ces lots ?

Merci en tout cas pour vos réponses détaillées et tr-s riche en références et renseignements.

Cordialement.

Par **beatles**, le **16/03/2021** à **19:35**

Un lot doit obligatoirement figurer dans l'état descriptif de division puisque c'est le seul document qui puisse le faire (il opère la division en propriété de l'immeuble).

Donc je suis presque sûr à 100% que votre terrasse est une partie commune à jouissance privative attachée comme accessoire à votre lot/appartement.

Ce n'est que parce que vous êtes propriétaire du lot, auquel elle est attachée, que vous avez l'usage exclusif de la terrasse (le droit d'usage ne se transmet pas il reste attaché au lot), qui n'est pas une partie privative et vous n'en n'êtes pas propriétaire ; c'est bien les articles 6-3 et 6-4 qui s'appliquent.

Mais comme il existe un « titre », qui n'est pas équivoque concernant sa jouissance/usage (attribution unique ; ici à un lot), vous ne pouvez pas usucaper (la terrasse), alors que cela est possible pour une partie commune générale ou spéciale (cour intérieure par exemple).

En revanche, comme vous confirmez que l'abri et la buanderie sont vraiment des lots et comme vous vous êtes réellement comportée comme la propriétaire sans violence, ceci pendant plus de trente ans consécutifs (ce qui inclus la possession de précédents propriétaires de votre lot s'il en est), vous êtes en droit d'usucaper.