



Prescription acquisitive et jouissance exclusive

Par **chihuahua333**, le **09/03/2016** à **16:04**

Bonjour,

Nous possédons un local commercial au rez-de-chaussée d'une résidence. La résidence date des années 1960.

Depuis le début de la copropriété, une vitrine (et le petit local qui lui correspond) adjacente aux autres vitrines de notre local (et qui communique physiquement avec le local), est mise à disposition pour l'euro symbolique.

Il y a déjà eu plusieurs propriétaires avant nous sans que cet état de fait n'ait changé, et sans interruption dans le temps pour la jouissance.

Ma question, la copropriété pourrait-elle nous retirer au minimum le droit de jouissance exclusive dont nous bénéficions depuis le début de la copropriété ?

Dans le cas de problèmes avec la copropriété, pourrions nous invoquer la prescription acquisitive puisque la possession a été continue (plus de 30 ans), paisible, publique, je pense non équivoque (merci de me préciser ce terme).

Le seul point où je me pose des questions, c'est "à titre de propriétaire" : le fait de payer l'euro symbolique nous fait-il "tomber" dans la catégorie locataire et donc perdre le droit à l'usucapion ?

Encore un grand merci pour vos éclaircissements

Par **youris**, le **09/03/2016** à **16:32**

bonjour,

à mon avis, vous ne pouvez pas faire jouer la prescription acquisitive puisque la possession n'est pas à titre de propriétaire mais que la copropriété a simplement mis ce local à votre disposition comme un prêt d'usage dont la copropriété pourrait demander la restitution.

L'emprunteur, ne peut jamais se prévaloir de la prescription acquisitive, car il est un simple détenteur précaire.

ainsi un locataire ne peut jamais prescrire.

salutations

Par **chihuahua333**, le **10/03/2016** à **09:13**

Mais le fait que le bien soit mis à disposition depuis plus de 30 ans implique-t-il la jouissance exclusive et que l'on ne puisse m'en retirer la jouissance ?
D'avance merci

Par **bern29**, le **10/03/2016** à **17:13**

bjr,

la prescription acquisitive ne peut pas jouer en copropriété.

Par **youris**, le **10/03/2016** à **17:59**

le fait que le bien vous soit prêté ne permet pas de faire jouer la prescription acquisitive.
le droit de jouissance privative sur des parties communes peut s'acquérir par prescription acquisitive selon la cour de cassation (Cour de cassation chambre civile 3 N° de pourvoi: 06-19260).
vous pouvez consulter un avocat.

Par **youris**, le **10/03/2016** à **18:02**

le fait que le bien vous soit prêté ne permet pas de faire jouer la prescription acquisitive.
le droit de jouissance privative sur des parties communes peut s'acquérir par prescription acquisitive selon la cour de cassation (Cour de cassation chambre civile 3 N° de pourvoi: 06-19260).
vous pouvez consulter un avocat.