

Image not found or type unknown



## Usucapion secteur sauvegardé

Par **nataluce1**, le **14/01/2019** à **11:13**

Bonjour,

L'usucapion trentenaire est-elle possible pour un local construit illégalement dans la cour intérieure (partie commune générale) d'une copropriété, sans autorisation écrite de l'AG et en secteur sauvegardé ?

Merci de votre réponse.

Par **youris**, le **14/01/2019** à **11:23**

bonjour,

la prescription acquisitive permet à un possesseur de devenir propriétaire d'un bien mais que ce bien soit construit légalement ou illégalement n'a pas d'importance.

la prescription acquisitive peut s'appliquer pour une partie commune d'une copropriété.

voir cet article pour une affaire semblable:

<http://sosconso.blog.lemonde.fr/2017/07/24/au-bout-de-30-ans-les-parties-communes-annexees-sont-acquises/>

salutations

Par **nataluce1**, le **14/01/2019** à **11:30**

Je vous remercie de votre réponse. J'avais lu qu'il y avait imprescriptibilité en secteur sauvegardé (centre historique), c'est ce que je voulais vérifier.

Bien sincèrement.

Par **nataluce1**, le **14/01/2019** à **11:35**

J'ai une question complémentaire : un seul témoignage peut-il suffire pour établir la date de construction ?

Merci.

Par **youris**, le **14/01/2019** à **14:02**

j'ignore la prescription acquisitive pourrait ne pas s'appliquer en secteur sauvegardé mais dès l'instant ou les conditions de l'article 2261 du code civil sont remplies pourquoi pas.

vous pouvez consulter ce lien :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/preuve-prescription-acquisitive-trentenaire-usucapion-21523.htm>

Par **nataluce1**, le **15/01/2019** à **08:56**

Merci de votre réponse.

Bien sincèrement.

Par **beatles**, le **15/01/2019** à **09:41**

Bonjour,

Sous réserve d'interdiction en secteur sauvegardé, les parties communes d'une copropriété peuvent faire l'objet de la prescription acquisitive abrégée depuis le 30 avril 2003 ([https://www.courdecassation.fr/publications\\_26/rapport\\_annuel\\_36/rapport\\_2003\\_37/troisieme\\_partie\\_j](https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2003_37/troisieme_partie_j)).

Actuellement c'est l'article 2272 du Code civil qui s'applique :

*Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.*

*Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans.*

Cdt.

Par **nataluce1**, le **15/01/2019** à **10:56**

Bonjour,

Merci de votre réponse. J'ai consulté l'article auquel vous m'avez renvoyé.

L'occupation d'une construction illégale ayant nécessité l'appropriation indue d'une parcelle de cour intérieure commune, avec percement de la façade de l'immeuble pour communiquer avec un lot privatif (rez-de-chaussée commercial) peut-elle être réputée paisible ? Je crois savoir que cette possession doit être paisible du début à la fin, même en cas de propriétaires successifs ? N'y-a-t-il pas là une contradiction de fond ?

Il y a une usucapion trentenaire en cours sur ce local par la propriétaire du magasin, appuyée par le syndic, sur la base d'un témoignage en vue d'une vente prochaine du rez de chaussée commercial. Je suis une nouvelle copropriétaire et le syndic ne répond pas à mes courriers de contestation. Voilà pour info le contexte.

Bien sincèrement.

Par **beatles**, le **15/01/2019** à **11:24**

Ne pas confondre occupation illégale et occupation paisible.

Paisible signifie pas contesté et à la vue de tous.

Dans votre cas l'occupation n'est pas paisible puisque vous la contestez.

Mais il faut prouver la contestation et le mieux serait une LRAR et le plus ultra une notification par huissier.

L'astuce, montée par le syndic et le vendeur, serait donc de faire passer dans l'acte la partie appropriée illégalement pour constituer le juste titre qui permettra au nouvel acquéreur d'usucaper, et dans ce cas si l'avocat de l'acquéreur est au courant du rapport annuel de la CC que je vous ai communiqué, la prescription ne sera plus de trente ans mais de dix ans.

D'où l'importance de contester et de le prouver pour interrompre le cours du délai.

De votre côté il suffirait de contester tous les dix ans.