Image not found or type unknown

Jouissance exclusive combles

Par **Golfette**, le **28/04/2022** à **18:04**

Nous sommes propriétaire d'un appartement avec jouissance exclusive des combles situés au dessus de notre T2 depuis 1976. Nous avons faits les travaux, payons des charges sur ces combles. En sommes-nous devenus automatiquement propriétaires ? Les charges ont été calculées "à louche " sans intervention d'un géomètre. Nous payons des charges trop élevées par rapport à notre voisin direct. Comment rectifier ?

Merci pour votre réponse

Par **youris**, le **28/04/2022** à **18:24**

bonjour,

si vous en avez la jouissance exclusive, c'est qu'il s'agit de parties communes à jouissance exclusive.

pour en obtenir la propriété, vous pouvez acheter ces parties communes ou faire jouer la prescription acquisitive.

voir ce lien : benefice-prescription-acquisitive-immobiliere-coproprietaire

salutations

Par **coproleclos**, le **28/04/2022** à **18:47**

Bonjour,

Je ne pense pas que la prescription acquisitive s'applique dans le cas présent. Une jouissance privative n'est pas une appropriation. La partie commune reste une partie commune.

D'autre part "Golfette" nous dit avoir fait des travaux ; est-ce avec l'autorisation de l'AG ? A part l'entretien courant des combles à jouissance privative (poussières !), toute transformation est illégale, notamment pour en faire une pièce de vie supplémentaire, ou si ces combles

permettent d'accéder par exemple à la charpente de l'immeuble.

Bien à vous.

Par **beatles**, le **29/04/2022** à **18:49**

Bonjour,

Bien d'accord avec coproleclos l'arrêt de la CC du 11 juillet 2019 (pourvoi n° 18-17.771) cité dans le lien de youris par Me Anthony BEM ne concerne pas une partie commune à jouissance privative.

L'attendu précisant suite au moyen produit :

[quote]
Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté **que le règlement de copropriété ne conférait aux consorts E... aucun droit sur la cour litigieuse, partie commune**, que ceux-ci n'entendaient pas prescrire contre leur titre mais contre les droits des autres membres du syndicat et que l'article 2270 du code civil n'était donc pas applicable, la cour d'appel, qui a constaté que, depuis 1983, M. et Mme E... utilisaient et entretenaient, seuls, cette cour, la clôture et le portillon, installés depuis 1968, et souverainement retenu, sans avoir à constater une interversion de titre, que ceux-ci, en se comportant en propriétaires, avaient accompli, sans interruption depuis plus de trente ans, des actes de nature à caractériser une possession paisible, publique, non équivoque, a pu en déduire que M. et Mme E... étaient fondés à se prévaloir de l'usucapion ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [...] à Montpellier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze juillet deux mille dix-neuf.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence [...] à Montpellier.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris, en ce qu'il avait dit que les consorts E... étaient propriétaires de la parcelle constituant la cour d'accès du lot n° 15 de la copropriété "[...]", [...] à Montpellier, cadastrée [...] pour 2 634 m² ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

AUX MOTIFS QUE

Sur l'usucapion de la cour commune.

Selon les dispositions de l'article 2261 du code civil, pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. L'article 2272 du même code disposant que le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. L'usucapion n'exige de celui qui s'en prévaut qu'une possession trentenaire présentant les conditions requises par l'article 2261 précité. **Si l'on ne peut pas prescrire contre son titre, le règlement de copropriété ne confère en l'espèce aux consorts E... aucun droit sur la cour litigieuse partie commune, de sorte que les intimés n'entendent pas prescrire contre leur titre mais bien contre les droits des autres membres du syndicat. L'article 2270 du code civil n'est donc pas applicable en l'espèce. Si le copropriétaire qui a la jouissance d'une partie commune ne peut en prescrire la propriété, tel n'est pas le cas ici, les intimés n'ayant pas la jouissance de la cour comme le reconnaît le syndicat, ils peuvent donc bénéficier de l'usucapion**.

[/quote]
En revanche un droit de jouissance privatif sur une partie commune peut s'acquérir par usucapion (Cour de cassation 22 octobre 22020 pourvoi n° 19-21.732).

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés