



prescription trentenaire/usucapion

Par **Sebec**, le **29/11/2020** à **11:36**

Dans un immeuble en copropriété situé à Paris, un ascenseur a été installé en 1981.

Pour ce faire un des copropriétaires a mis sa cave à disposition de la copropriété en compensation d'une autre cave qui jusque là était affectée à la conciergerie, partie commune, aux termes du règlement de copropriété de février 1953.

Cet échange a été décidé à l'unanimité des copropriétaires de l'époque par une Assemblée générale d'octobre 1980, mais n'a pas fait l'objet d'un acte authentique, n'a pas été enregistré et n'a donc pas été publié à la conservation des hypothèques.

Ce copropriétaire qui disposait, par ailleurs, de deux autres caves dans l'immeuble, n'a pas pris possession de la cave reçue en échange du local technique de l'ascenseur et l'a laissée à la disposition des gardiens qui l'ont occupée de façon continue, sans interruption, depuis 1953.

Ceci pour la simple raison que la loge étant exiguë, la cave en constitue une dépendance indispensable pour stocker les produits et le matériel d'entretien des parties communes, et que si la copropriété veut avoir un gardien pour l'immeuble il faut que celui-ci dispose d'une cave.

En 2017, ce copropriétaire a vendu un des appartements qu'il possédait dans l'immeuble, appartement représentatif d'un lot composé de l'appartement lui-même et de la cave devenue local technique de l'ascenseur.

Le règlement de copropriété prévoyant que chaque lot ne pouvant être aliéné que totalement sans pouvoir être divisé, sauf décision de l'AG prise à l'unanimité, le notaire n'a pu qu'englober le local technique de l'ascenseur dans l'acte de vente, en signalant en marge la décision de l'AG d'octobre 1980 relative à l'échange des deux caves et en précisant qu'elle n'avait pas été régularisée par acte authentique.

L'actuel propriétaire de l'appartement et du local technique de l'ascenseur demande que la copropriété lui rachète ce local et revendique la propriété de la cave reçue en échange.

La copropriété lui oppose une fin de non recevoir, considérant qu'elle est devenue propriétaire des deux caves par prescription acquisitive trentenaire conformément aux dispositions des articles 2258 et 2261 du code civil, et d'une jurisprudence de la cour de cassation (14/01/2015).

En effet l'ascenseur a été installé depuis plus de trente ans et les gardiens ont été en

possession continue de leur cave depuis 1953.

Dans ces conditions, la copropriété entend demander au notaire de rédiger un acte de propriété acquisitive, entreprendre une action en usucapion devant le tribunal de grande instance, et faire procéder à la refonte du règlement de copropriété.

Avant de se lancer dans ces opérations le syndicat de copropriété voudrait vérifier qu'il est dans son bon droit.

Par **beatles**, le **29/11/2020** à **12:24**

Bonjour,

Vous voulez sans doute parler de cet arrêt de principe (publié au bulletin) [pourvoi n° 13-22256](#)

.

Il correspond exactement à votre cas.

Cdt.

Par **beatles**, le **29/11/2020** à **14:30**

Rien n'est litigieux, sauf avis (et encore) d'une personne qualifiée tel un avocat ou un notaire sérieux.

La lecture, de l'arrêt cité, par toute personne ayant la possibilité de raisonner normalement permet de constater un parallèle criant entre les deux cas (celui de l'arrêt et le votre).

Vous remarquerez que certain (singulier), qui semblerait ne rien comprendre à l'usucapion, se permet de retoquer l'argumentation des Hauts Magistrats de la plus haute juridiction judiciaire.

Par **beatles**, le **29/11/2020** à **14:51**

Litige tranché par la Cour de cassation et non pas par vous !

Il n'existe pas de titre et une décision d'AG n'est pas un titre !

Par **beatles**, le **29/11/2020** à **22:43**

Vous jouez sur les mots, en plus de décider dans quel sens j'emploie le mot titre.

Que ce soit #Sebec ou l'arrêt cité il s'agit d'un acte authentique publié aux services de la

publicité foncière que je nomme titre ; allusion au titre de propriété (acte de vente) revendiqué.

Comme d'habitude vous vous arrêtez à ce qui pourrait vous servir en le sortant de son contexte.

En allant plus avant dans votre lien il est fait état d'un contrat (convention) fait en la forme authentique !

Est-ce qu'une décision d'AG est un contrat fait en la forme authentique ?

Par **beatles**, le **30/11/2020** à **10:33**

Pour que les choses soient claires, depuis 2003 la jurisprudence dit formellement que l'usucapion peut s'appliquer en copropriété ; que si l'article 16 de la loi du 10 juillet 1965 autorise tout acte d'acquisition de parties communes par un copropriétaire, [donc par usucapion](#), ce même article autorise le syndicat d'acquérir lui-même, par usucapion, des parties privatives telle une cave.

#Sebec cite les articles 2258 et 2261 et aurait pu citer aussi le premier alinéa du 2272 :

[quote]

2258 : La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

2261 : Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

2272 : Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

[/quote]

Alors que l'arrêt fait état des articles du Code civil à l'époque des faits :

[quote]

2229 : Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

2262 : Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

[/quote]

Dans les deux cas (#Sebec et l'arrêt cité) il n'existe pas d'acte authentique concernant la soi-disant propriété d'un bien.

Enfin le RdC interdisait d'aliéner seul un lot secondaire attaché à un lot principal ou l'inverse (voir l'article 71-2 du décret n° 55-1350), que #Sebec a interprété par :

[quote]

Le règlement de copropriété prévoyant que chaque lot ne pouvant être aliéné que totalement sans pouvoir être divisé, sauf décision de l'AG prise à l'unanimité, le notaire n'a pu qu'englober le local technique de l'ascenseur dans l'acte de vente, en signalant en marge la décision de l'AG d'octobre 1980 relative à l'échange des deux caves et en précisant qu'elle n'avait pas été régularisée par acte authentique.

[/quote]

Comme il m'a été facile de retrouver l'arrêt évoqué par #Sebec et en ayant lu attentivement la question et pris en considération tous les éléments, ce qui laissait supposer, vu leur nombre, que le syndicat avait déjà pris contact avec un notaire et un avocat et que ce dernier, au vu de jurisprudences concernant l'usucapion en copropriété et avec l'appui de l'arrêt cité, n'aurait, à priori, aucun mal à obtenir gain de cause sans qu'il soit besoin de lui en dire plus que ce que nous livre #Sebec.