



## prescription acquisitive ou d'usucapion

Par **kkovpo**, le **30/10/2020** à **14:45**

Bonjour,

Nous sommes en passe d'acquérir un bien immobilier (appartement) qui est un des deux accès unique (en plus de la pose d'une échelle) d'une terrasse toit plat qui est elle même désignée comme partie commune dans le règlement de co-propriété. Les différents propriétaires successifs ont pu jouir depuis 20ans (date de la construction de ce toit plat au dessus d'un local) de l'accès à cette terrasse et de son usage en l'échange de son entretien régulier (nettoyage pour éviter les fuites et infiltrations d'eau dans le local)

Cette jouissance de fait, à l'ère COVID, suscite des jalousies dans la copropriété qui aimerait voir cette jouissance enlevée ou condamnée.

Cette jouissance s'est faite tacitement sans écrit clair à son sujet et seul le règlement de copropriété stipule "l'inaccessibilité" de cette partie commune sauf par l'intermédiaire de l'appartement et d'une échelle.

Pouvons-nous dire que par prescription acquisitive ou d'usucapion l'accès et la jouissance de cette terrasse ne peut pas nous être enlevée ?

Merci pour vos conseils éclairés.

Par **Yukiko**, le **30/10/2020** à **15:15**

Bonjour,

*Usucapion* est parfaitement synonyme de *prescription acquisitive*. Il ne figure plus dans les textes.

Les conditions de l'acquisition par prescription sont strictes. Il faut une *possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* (article 2261 du code civil). S'il est admis de tous depuis au moins trente ans que vous avez un droit réel, c'est à dire que vous ne bénéficiez pas simplement d'une simple faculté à laquelle il peut être mis fin à tout moment, vous pouvez revendiquer un droit de jouissance acquis par prescription. A vous de prouver que les conditions de l'acquisition sont réunies.

S'il s'agit d'une terrasse techniquement inaccessible, comme le sont les terrasses recouvertes

de gravillons, il ne faut pas la piétiner. Ce simple détail technique est un obstacle à l'acquisition par prescription d'un droit de jouissance.

Par **youris**, le **30/10/2020** à **15:31**

bonjour,

une simple affirmation d'avoir la possession d'un bien immobilier depuis 30 ans par son possesseur ne suffit pas pour en obtenir la propriété.

il existe une procédure qui permet à un possesseur d'obtenir la propriété d'un bien.

vous devez remplir les conditions exigées par l'article 2261 du code civil qui indique:

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

une tolérance, comme dans votre cas, n'est jamais créatrice de droit.

voir ce lien sur ce sujet :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/action-usucapion-reconnaissance-proprietee-immobiliere-17070.htm>

salutations