



## 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'innaccessibilité" 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 **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-propriete-immobiliere-17070.htm>

salutations