



PRESCRIPTION TRENTENAIRE POUR DES VOITURES

Par **VIORT Brigitte**, le **26/08/2018** à **11:38**

Bonjour

Présidente de l'ASL du lotissement de 10 lots dans lequel je vis, je suis amenée à gérer les problèmes de parking.

Dans le cahier de charge du lotissement est mentionné l'obligation d'un garage par maison. Sur les plans de masse, apparaissent 3 emplacements marqués "parking" sur les parties communes de circulation.

Depuis 4 maisons ont transformé leur garage en pièce d'habitation. De ce fait les voitures sont garées à l'extérieur.

L'augmentation du nombre de voitures dans le lotissement et la gêne provoquée nous a amenés à discuter de ce point en AG...

Certains propriétaires invoquent la prescription trentenaire pour s'attribuer ces parkings de façon légitime et permanente.

Qu'en est il de la validité de cette revendication pour des emplacements aménagés sur les parties communes du lotissement ?

Je vous remercie de votre réponse

Cordialement

Brigitte VIORT

Par **Philp34**, le **27/08/2018** à **07:18**

Bonjour Brigitte VIORT,

Effectivement l'article 2227 du Code civil commente que : « **Le droit de propriété est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer** ».

Toutefois, les copropriétaires qui ont transformé le garage de leur lot en pièce habitable qui en appui de l'obligation mentionnée dans le cahier des charges du lotissement et par défaut d'une demande de changement d'affectation en AG, ont à mon sens, contrarié la destination de l'immeuble au visa du premier alinéa de l'article 9 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « **Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits**

des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

En ce qui concerne les emplacements aménagés sur les parties communes et dans le silence du règlement conventionnel de la copropriété horizontale, c'est l'AG qui organise ses utilisations selon des critères objectifs, tel par exemple celui d'attribuer des emplacements aux copropriétaires qui ont les plus grandes surfaces de lots qui répondent au nombre d'habitants qui y résident.

Il serait peut être utile de vous rapprocher du lotisseur, rédacteur du cahier des charges ou de votre mairie.

Cordialement.

Par **VIORT Brigitte**, le **27/08/2018 à 11:15**

Bonjour

Je vous remercie pour votre réponse.

Malheureusement le lotisseur n'est plus et nous n'aurons pas de réponse.

Je consulterai la mairie.

Cordialement

Par **bern29**, le **06/09/2018 à 19:54**

Bonsoir,

il me semble que la prescription trentenaire ne concerne que des propriétés différentes défini par des parcelles ayant chacunes un n°cadastral. Ce qui n'est pas le cas d'une copropriété.

Par **youris**, le **06/09/2018 à 20:18**

bonjour,

pour prescrire, il y a des conditions définies 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."

Dans votre cas, la possession est équivoque.

Pour faire transformer cette possession en propriété, il faudra l'intervention d'un juge.

Vous pouvez consulter ce lien:

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

un arrêt récent de la cour de cassation indique qu'il n'est pas possible d'appliquer la prescription acquisitive ou usucapion sur des parties communes?

Voir ce lien:

<https://www.cbanque.com/actu/66507/copropriete-pas-appropriation-sur-les-parties-communes-par-usucapion>

et cet arrêt:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000036584>

salutations

Par **VIORT Brigitte**, le **12/09/2018** à **18:19**

Je vous remercie tous.

La situation me paraît claire et je vais communiquer vos précisions à mes voisins

Brigitte