

Acquisition d'une partie commune par prescription

dimanche 1er septembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Les propriétaires d'un lot situé au rez-de-chaussée peuvent être reconnus propriétaires par prescription acquisitive trentenaire de la cour permettant d'accéder à leur lot, clôturée depuis plusieurs années, dès lors que sans interruption depuis plus de trente ans, ils sont les seuls à utiliser et à entretenir et en ont une possession paisible, publique, non équivoque.

En l'espèce, les propriétaires d'un appartement situé au rez-de-chaussée assignent le syndicat des copropriétaires afin d'être reconnus propriétaires par prescription acquisitive trentenaire de la cour permettant d'accéder à leur lot.

La cour d'appel accueille leur demande, dès lors que le règlement de copropriété ne leur conférait aucun droit sur la cour litigieuse, qu'ils l'utilisaient et l'entretenaient seuls et avaient ainsi accompli sans interruption depuis plus de trente ans des actes caractérisant une possession paisible, publique et non équivoque.

La Cour de cassation confirme.

Pour mémoire, l'article 2261 du Code civil imposent, pour l'application de la prescription trentenaire que soient caractérisés des actes de possession paisibles, publiques et non équivoques, accomplis personnellement, à titre de propriétaire.

Enfin, il n'est pas possible de prescrire « contre son titre » : si le droit de jouissance s'inscrit dans le cadre d'un contrat de bail, d'un droit de jouissance privatif sur une partie commune résultant du règlement de copropriété ou d'une décision d'assemblée générale, la prescription acquisitive ne joue pas.

En l'espèce, la cour d'appel a au contraire relevé que le règlement de copropriété n'accordait pas de titre d'occupation et que la cour, clôturée depuis 1968, était utilisée et entretenue exclusivement par les propriétaires successifs du lot. Elle a donc pu en déduire qu'ils avaient acquis la propriété de cette cour, partie commune, par l'effet de la prescription acquisitive.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 11 juillet 2019, 18-17.771