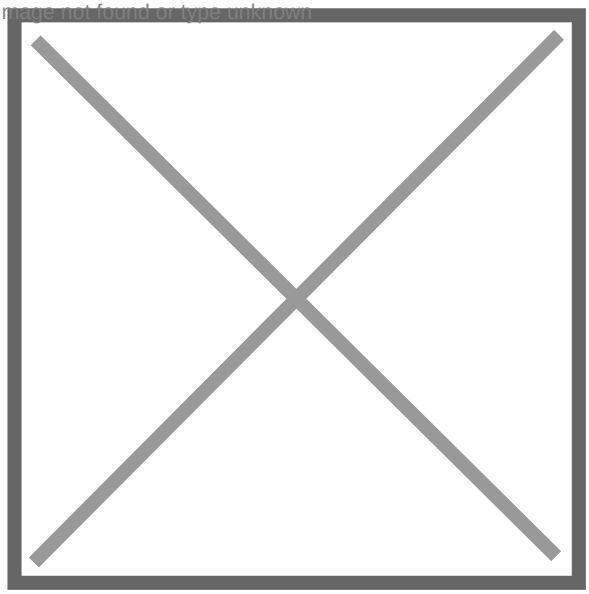
Image not found or type unknown



Jardin à usage privatif - usage non écrit.

Par **Plouffy**, le **07/11/2017** à **15:40**

Bonjour,
Dans le règlement de copropriété initiale en vigueur ma parcelle de jardin n'est pas considéré comme usage privatif lié à mon lot (oubli il n'apparait même pas).
Il a été mis à l'usage de ma parcelle dans un règlement jamais validé mais qu'on m'avait dit en vigueur lors de la vente, et que la copro utilise officieusement. Donc caduc et sans valeur mais d'usage.
Le jardin est utilisé depuis environ 50ans à usage privatif par les anciens propriétaire puis moi (depuis un an).

Comment faire pour que l'usage privatif soit reconnu de bon droit et incorporé au futur règlement sans pénalités ni contestations.

Un géomètre à parler de prescription-acquisitive mais là on cherche l'usage privatif (qui est l'usage pour plusieurs parcelle) et non pas l'acquisition (qui semblerai engendrerai des dommages et intérêt à la copro à confirmer quand même).

Merci de votre aide.

Par **morobar**, le **07/11/2017** à **15:47**

Bonjour,
[citation]Un géomètre à parler de prescription-acquisitive [/citation]
Un humoriste certainement.
Vous n'avez d'autre choix que le passage par le règlement de copropriété.

Par **amajuris**, le **07/11/2017** à **17:06**

bonjour,
je ne partage pas l'avis de morobar.
il est possible de faire jouer la prescription acquisitive même abrégée sur une partie commune ce qui peut s'appliquer à votre situation puisque le terrain est une partie commune.

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 25 janvier 2005
N° de pourvoi: 03-18926
Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que les propriétaires du rez-de-chaussée, qui avaient été autorisés à bâtir sur l'emplacement de la cour pour agrandir leurs magasins respectifs, avaient occupé la bande de terrain dans le prolongement de leurs lots et avaient fait acte de possession en qualité de propriétaires sur celle-ci, que cette possession s'était prolongée de manière continue, publique, paisible jusqu'à la première assignation de M. X... le 15 juillet 1993 et que la prescription acquisitive était acquise au plus tard le 4 mars 1968 sans être contredite par la mise en harmonie du règlement de copropriété, en 1973, avec la loi de 1965, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé la volonté des copropriétaires de renoncer à toute cour commune, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

salutations

Par **morobar**, le **07/11/2017** à **18:36**

Il faudrait connaître exactement la situation pour généraliser un tel arrêt, surtout en présence d'une cour commune.
Sinon il y a belle lurette qu'il n'existerait plus de copropriétés horizontales, et que les communs de copropriétés verticales auraient connu l'usucapion.

Par **amajuris**, le **07/11/2017** à **20:44**

morobar,
je vous laisse lire cette étude:
" PEUT-ON PRESCRIRE LA PROPRIETE DE PARTIES COMMUNES D’UN IMMEUBLE SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIETE?
Les juges ont suppléé le silence de la loi du 10 juillet 1965 en admettant que le copropriétaire qui
s’est approprié une partie commune puisse invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive.
Concrètement, celui qui a aménagé des combles sans autorisation, transformé un espace vide sous
l’escalier en local ou annexé une portion de cour ou de couloir pourrait valablement prescrire selon les
exigences du droit commun.
L’une des principales difficultés sera de parvenir à caractériser une possession non

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

équivoque. Les
actes matériels caractérisant la possession devront être manifestement exclusifs des droits des autres
copropriétaires. Tel serait par exemple le cas de travaux d'appropriation consistant en la fermeture ou
en l'aménagement d'une partie commune, ou encore de correspondances avec le syndic et de procèsverbaux
d'assemblées générales dans lesquels le possesseur s'affichera sans ambiguïté comme l'unique propriétaire de l'espace considéré.
La Cour de cassation a admis qu'un droit de jouissance privatif sur des parties communes, par nature
réel et perpétuel, puisse être acquis par usucapion. En pratique, il ne sera toutefois pas toujours aisé
de discerner si le possesseur qui l'invoque a entendu acquérir la pleine propriété de la partie commune concernée ou un simple droit de jouissance, ce qui risque d'entacher la possession du vice
d'équivoque. En revanche, la possibilité de prescrire une partie commune dont le copropriétaire a déjà
la jouissance privative apparaît plus délicate. Outre le vice d'équivoque, l'article 2270 du Code civil, en
ce qu'il dispose que l'on ne peut pas prescrire contre son titre, semble constituer un obstacle à sa
reconnaissance.
Par ailleurs, les juges ont incidemment admis qu'un copropriétaire puisse se prévaloir de la prescription abrégée en reconnaissant que « les actes de vente de biens immobiliers, constitués par
des lots de copropriété qui sont nécessairement composés de parties privatives et de quotes-parts de
parties communes, peuvent être le juste titre qui permet à l'ensemble des copropriétaires de prescrire
[…], sur les parties communes de la copropriété, les droits indivis qu'ils ont acquis accessoirement […]
» . Cette formule semble en contradiction avec les exigences posées antérieurement par les juges du
fond. En toute logique, ceux-ci exigeaient que la partie commune en cause soit mentionnée dans
l'acte d'acquisition, comme « l'un des éléments des parties privatives » du lot du copropriétaire possesseur, pour constituer le juste titre de la prescription abrégée.
Du point de vue des atteintes que les tiers sont susceptibles de porter à la possession, le possesseur
d'un immeuble soumis au statut de la copropriété se trouve dans une situation plus délicate que le
possesseur d'un bien immobilier détenu en pleine propriété. Il peut en effet avoir à faire face à des
tentatives de dépossession plus nombreuses et plus organisées. Les tiers qui auront un intérêt à agir
seront principalement les autres copropriétaires ou le syndic qui pourront s'organiser, notamment
dans le cadre d'actions collectives en restitution d'une partie commune indûment annexée, actions qui
se prescrivent par trente ans.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le copropriétaire qui parviendra à se voir reconnaître la propriété d'une partie commune acquise par
prescription veillera à la transformation de cette partie commune en un nouveau lot de copropriété –
privatif –, assorti de tantièmes et de charges. Concrètement, un modificatif au règlement de copropriété contenant état descriptif de division devra être voté en assemblée générale des copropriétaires. En toute logique, ce vote devrait être soumis à la majorité de droit commun. L'assemblée se bornera en effet à constater le jeu de la prescription et à approuver le projet de
modification des documents de la copropriété, les copropriétaires n'ayant pas à consentir à l'aliénation
de la partie commune considérée.

source:
http://www.cheuvreux-notaires.fr/veille_juridique/actualites/nouveautes_juridiques/2014/nju_prescription-acquisitive-2014.09.01_di.pdf

Par **Plouffy**, le **08/11/2017** à **10:33**

Merci beaucoup de vos réponses.
Il y a un truc que je ne comprend pas trop même en lisant le doc.
La prescription peut elle aboutir à un usage privatif ou que à une propriété ?
Si je ne suis dans apparentement que depuis un an passé de peu le fait que les précédent l'utilise suffi t il ou ce ne sera pas assez de temps pour que ça passe ?
Sachant que les preuve pour les prédécesseur ne seront que des témoignages.
Merci

Par **amajuris**, le **08/11/2017** à **11:01**

en matière de prescription acquisitive immobilière, vous pouvez joindre la possession des occupants précédents.

Par **morobar**, le **11/11/2017** à **10:02**

Le commentaire précise bien que la prescription acquisitive concernant un lot dont le copropriétaire à la jouissance exclusive, par définition, est plus délicate voire impossible.

Par **inocencia**, le **17/11/2017** à **09:58**

Bonjour,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous devriez, comme on vous l’a conseillé, consulter une association de défense des copropriétaires, ou un avocat spécialisé immobilier, copropriété, si vous voulez absolument aller jusqu’au bout de votre démarche.

En effet, ce sujet est assez compliqué et controversé.
Malheureusement, à l’achat, vous vous êtes contenté de dires et non d’écrits, rassurez-vous ce n’est pas une critique, cela m’est arrivé également. Mais disons que maintenant il vous faut trouver des preuves de cette utilisation à usage exclusif pendant 50 ans.
Cherchez voir s’il y a un écrit qui aurait autorisé l’ancien propriétaire, PV d’AG.

Normalement, un jardin à usage exclusif ou privatif fait partie d’un lot incluant le bâti.
Si ce jardin n’est pas un lot à lui seul, vous pouvez demander au syndicat, une régularisation pour que cet usage soit inscrit sur l’EDD et règlement de copropriété, et publié aux hypothèques ce qui rendra définitif votre usage du jardin.
Par contre, cela m’étonnerait que les copropriétaires veuillent contribuer aux frais, vous devrez donc payer les frais inhérents au géomètre et à la publication aux hypothèques.

Il faut aussi voir le climat de la copropriété, s’il est bienveillant ou plutôt hostile car il y a souvent des empêcheurs de tourner en rond.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés