



Cas d'école sur l'usucapion en copropriété

Par **Brogozh**, le **06/12/2024** à **14:23**

Bonjour,

Avez-vous déjà rencontré ce « cas d'école » : un réaménagement « sauvage » (sans modification EDD) d'un garage d'une copropriété. C'est-à-dire un déplacement des places de parking aussi bien sur les parties communes d'origine que sur les lots privatifs d'origine.

Et cela, sans changer les numéros des lots déplacés (pas de modificatif EDD).

Sur les actes authentiques, chaque lot reste indiqué à son ancien emplacement avec son numéro d'origine.

Cette situation dure depuis plus de 30 ans et sans contestation jusqu'à présent.

Chaque copropriétaire paye ses charges, ses impôts...comme à l'origine de la copropriété pour des lots identiques à cette origine mais qui ne sont plus, physiquement, à leurs places d'origine.

Les notaires n'ont jamais réagi à cette situation et les ventes successives depuis plus de 30 ans « se passent très bien ».

Mais des copropriétaires souhaiteraient faire réintégrer 2 ou 3 lots sur leurs places initiales. Il s'avère que ces places initiales seraient d'un accès plus difficile que les places actuelles.

Les copropriétaires concernés peuvent-ils faire valoir une usucapion pour conserver leur actuel emplacement ?

Par **Lingénu**, le **06/12/2024** à **15:12**

Bonjour,

Ils peuvent mais la charge de la preuve leur incombe.

Par **Marck.ESP**, le **06/12/2024** à **16:08**

Bienvenue et bonjour

[quote]

Les copropriétaires concernés peuvent-ils faire valoir une usucapion pour conserver leur actuel emplacement ?[/quote]

On peut leur souhaiter bon courage, car les cas d'usucapion en copro sont rares et compliqués.

<https://www.bjavocat.com/2023/10/02/lusucapion-en-copropriete/>

A toute fin utile, j'ajoute.

<https://www.legavox.fr/blog/laurent-latapie-avocat/action-usucapion-privatif-syndicat-coproprietaires-20921.htm>

Par **Brogozh**, le **06/12/2024** à **16:20**

Pour information supplémentaire.

Les lots qui ont été déplacés sont matérialisés par de la peinture et le nom du copropriétaire de l'époque du changement est peint sur le mur face à cette matérialisation. Cela depuis plus de 30 ans.

Par **beatles**, le **07/12/2024** à **08:50**

Bonjour:

Que signifie :

[quote]

C'est-à-dire un déplacement des places de parking aussi bien sur les parties communes d'origine que sur les lots privatifs d'origine.

[/quote]

Sachant qu'un emplacement de stationnement ne serait pas un lot (rapport annuel 2007 de la Cour de cassation ; [pages 391 et 392](#)).

Cdt.

Par **Lingénu**, le **07/12/2024** à **12:40**

[quote]

Cela depuis plus de 30 ans.

[/quote]

C'est un élément déterminant mais encore faut-il prouver ces trente ans.

La prescription peut s'appliquer aussi bien à une pleine propriété qu'à un droit de jouissance privative.

Par **beatles**, le **07/12/2024** à **14:16**

[quote]

La prescription peut s'appliquer aussi bien à une pleine propriété qu'à un droit de jouissance privative.

[/quote]

Encore faut-il certaines conditions :

- Usucapion en pleine propriété ([3e Civ., 1 1 juillet 2019, pourvoi n° 18-17.771](#))
- Usucapion partie commune à jouissance privative ([3e Civ., 18 janvier 2018, pourvoi n° 16-16.950](#))

Il y a une différence entre une cour clôturée et fermée par un portillon et un emplacement de stationnement délimité par des marquage à la peinture au sol ; ce qui renvoie au commentaire de la Cour de cassation, dans son rapport annuel 2007, dont j'ai donné le lien dans ma précédente intervention. ; comme il ne peut y avoir de servitude sur une partie commune ([article 6-1A de la loi du 10 juillet 1965](#)) ...