



Usucapion et prescription trentenaire en droit immobilier

Par **alain48**, le **11/08/2014** à **17:01**

Bonjour,

J'habite un immeuble en copropriété de 5 étages avec un toit-terrasse. Les 6 copropriétaires du 5ème, qui avaient la jouissance privative d'une partie du toit-terrasse, ont fait des constructions en terrasse, agrandissant ainsi leur lot. Le syndicat des copropriétaires n'a jamais agi contre eux. À l'origine (en 1970) ils ont obtenu l'autorisation de faire des constructions légères de type véranda et en échange ils devaient prendre en charge l'étanchéité de leur partie de terrasse ad vitam eternam. En fait, chacun des 6 copropriétaires a fait une construction au-dessus de son appartement, avec escalier intérieur. Aujourd'hui il ne s'agit plus de vérandas, mais de vraies pièces à vivre, comme chambres à coucher avec salles de bains et autres... Nous sommes en litige avec ces copropriétaires car nous essayons au moins de les faire participer aux charges de copropriété pour ces extensions, ce qu'ils refusent. Ces constructions ont plus de 30 ans (1970) mais les copropriétaires actuels sont plus ou moins récents (entre 4 et 15 ans). Ma question est donc la suivante:

Si la construction a 44 ans mais que le propriétaire actuel n'est propriétaire que depuis 10 ans, y a-t-il usucapion au profit de ce copropriétaire?

Ou est-ce que ce doit être le même copropriétaire qui occupe en continu depuis 30 ans?

Question annexe:

Si dans l'historique d'un lot du 5ème, un des copropriétaires successifs a occupé 30 ans d'affilée (par exemple de 1980 à 2010), le propriétaire actuel du lot peut-il se considérer propriétaire de "sa" construction en terrasse, dans la mesure où il a lui-même acheté à un propriétaire qui aurait usucapé?

L'un des copropriétaires de l'immeuble a attaqué les 6 récalcitrants, ainsi que le syndicat de copropriété et un expert a été nommé, qui a rendu son rapport avec affectation de tantièmes pour les lots du 5ème. Mais la copropriété a voté contre ce rapport à la dernière AG. En fait nous voulons repartir à zéro en les menaçant de démolir les constructions en terrasse, s'ils refusent de payer des charges.

C'est pourquoi il est important de savoir s'il y a ou non, usucapion dans notre cas.

Je vous remercie.

Cordialement.

Alain48