

AJDI

ACTUALITÉ JURIDIQUE
DROIT IMMOBILIER

Dossier

91 **LES PARTIES COMMUNES EN SIX QUESTIONS**

Véronique Bacot-Réaume, Florence Bayard-Jammes, Colette Chazelle, Alexis de Coster, Stéphane Lelièvre, Julien Laurent, Marie-Hélène Martial et Matthieu Poumarède

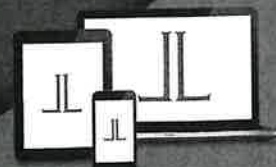
- 81 Douze petits vœux pour la copropriété (2024)
Mathieu Mialaret et Pierre-Édouard Lagraulet
- 86 Le régime des locations meublées
après la loi de finances pour 2024
Michel Pierre Madignier
- 124 Réputé non écrit : application dans le temps
de la loi Pinel
Jean-Pierre Blatter

Lefebvre Dalloz

DA|LOZ

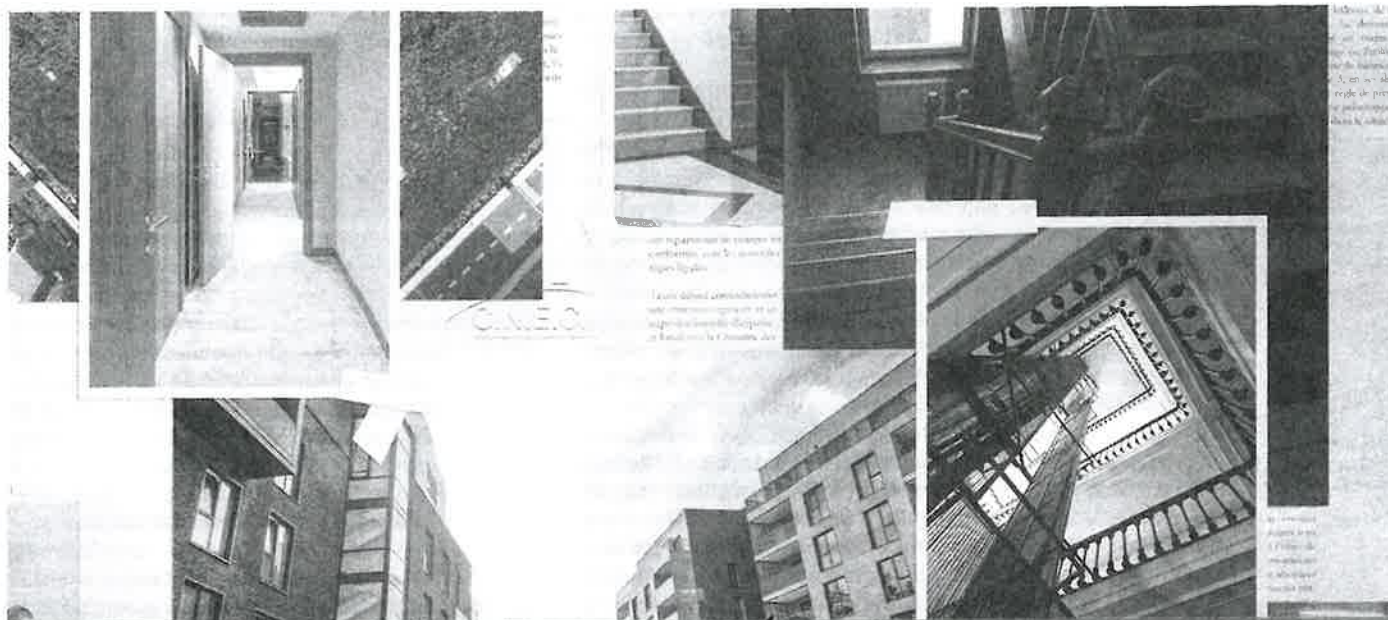
VALEURS ET RÉFÉRENCES ÉCONOMIQUES

9 LOYERS COMMERCIAUX
7 INDEMNITÉS D'EXPROPRIATION



Version numérique incluse*





LES PARTIES COMMUNES EN SIX QUESTIONS PRATIQUES

La définition des parties communes par Matthieu Poumarède..... 92

**Le droit de jouissance privative :
une consécration mais toujours
des interrogations !**
par Julien Laurent 96

**Le sort des lots « privatifs » à usage
collectif**
Véronique Bacot-Réaume
et Florence Bayard-Jammes 102

**Travaux sur parties communes et travaux
d'intérêt collectif sur parties privatives :
autorisation, accès, indemnisation**
par Marie-Hélène Martial
et Alexis de Coster 108

**L'emprise irrégulière sur les parties
communes : sanctions et ratification**
par Colette Chazelle 113

**La prescription acquisitive des parties
communes : conditions et mise en œuvre
pratique**
par Stéphane Lelièvre 117

Les 12 et 13 octobre 2023, s'est déroulé, au sein de la faculté de droit et sciences sociales de Poitiers, le congrès de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC) sur un thème fédérateur pour l'ensemble de ses membres : les parties communes en dix questions pratiques.

La liberté de détermination des parties communes est-elle absolue ? C'est la question à laquelle la première commission a répondu, abordant également l'épineux sujet du droit de jouissance privative sur les parties communes et le sort des lots « privatifs » à usage collectif.

Les travaux sur parties communes, les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, l'emprise irrégulière sur les parties communes et le droit de construire, ont été les thèmes de réflexion de la deuxième commission sur la préservation et la modification des parties communes.

Comment céder une partie commune générale et spéciale ? La prescription acquisitive est-elle possible ? C'est autour de ces deux questions que la troisième commission sur la disparition des parties communes a développé ses argumentaires.

Certaines interventions font l'objet de la présente publication.

Les débats passionnants suscités lors du congrès de la CNEC clôturé par les propos de Monsieur le professeur Perinet-Marquet, ont permis de démontrer une nouvelle fois, que l'interprofessionnalité au sein de la CNEC, constitue une source d'enrichissement de chacun de ses membres.

Stéphane Lelièvre
Président de la CNEC

Pour échapper à l'action, le défendeur peut encore développer des moyens de défense lui permettant d'échapper à l'action, sans régulariser pour autant l'appropriation.

Il peut trouver secours dans les termes mêmes de la loi : l'article 1221 du code civil a érigé en principe la possibilité d'obtenir l'exécution forcée en nature d'une obligation inexécutée, avec deux limites.

La première limite est lorsque l'exécution est impossible, cette impossibilité pouvant être matérielle ou même juridique, à charge pour le justiciable arguant de cette impossibilité d'en faire la démonstration⁴⁸.

Il nous paraît indispensable d'être en mesure d'expliquer cette impossibilité par un empêchement technique incontestable, cette thèse devant être étayée par une analyse établie par un homme de l'art.

La seconde limite est l'hypothèse dans laquelle il existe une disproportion manifeste entre le coût de

l'exécution pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, ce qui introduit directement la possibilité d'un contrôle de proportionnalité que la haute cour n'hésite plus à exercer.

Le défendeur peut chercher à démontrer l'amélioration du bâtiment du fait de la construction irrégulière, ce qui contraint les juges à lui répondre⁴⁹, la disproportion manifeste entre le coût de la démolition pour le débiteur et son intérêt pour le créancier étant désormais un moyen de défense retenu⁵⁰. Il peut aussi faire valoir l'intégrité de son domicile privé devant primer sur les droits des autres copropriétaires ; le juge est contraint de répondre à ce moyen et de rechercher quel est le nécessaire équilibre.

L'auteur de l'emprise ne manque donc pas d'arguments pour tenter de persister dans l'appropriation jusqu'à sa légitimation, à charge pour lui de pousser le juge du fond à devoir examiner une démonstration parfois très technique, ce qui est nécessairement aléatoire.

Dans son appréciation souveraine, le juge du fond doit, en tout état de cause, lui répondre en tenant compte des spécificités factuelles qui lui sont soumises par les parties, et il dit le droit.

À l'heure de l'intelligence artificielle que certains voient remplacer les juristes dans un futur proche, on se dit que le raisonnement humain a tout de même encore de beaux jours devant lui...

Le raisonnement humain a encore de beaux jours devant lui !

(48) Civ. 3^e, 18 juin 1975, n° 74-10.297.

(49) Civ. 3^e, 28 mai 2020, n° 19-11.995.

(50) Civ. 3^e, 13 juill. 2022, n° 21-16.407, D. 2022. 1647, note T. Genicon ; *ibid.* 2023. 254, obs. R. Boffa et M. Mekki ; RDI 2022. 591, obs. J.-L. Bergel.

LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE DES PARTIES COMMUNES : CONDITIONS ET MISE EN ŒUVRE PRATIQUE

par Stéphane Lelièvre

Notaire à Maisons-Laffitte, président de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC), membre du GRECCO

Le droit a horreur du vide ! Le code civil y veille puisqu'il prévoit que le temps qui passe peut avoir, pour le possesseur, un effet acquisitif de la propriété. C'est ce qui est rappelé à l'article 2258 du code civil : « La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre [...] ».

Cette conséquence acquisitive de la propriété est toutefois soumise à certaines conditions très strictes que le juriste devra appréhender de manière très méticuleuse, s'agissant de la dépossesion d'un propriétaire négligent au bénéfice d'un possesseur vigilant.

En pratique, le notaire vérifie la consistance du lot vendu, telle que résultant de l'état descriptif de division avec sa configuration physique, et cela pour appréhender les éventuelles annexions de parties communes.

La prescription acquisitive est-elle susceptible de s'appliquer à une partie commune générale, une par-

tie commune spéciale, une zone de jouissance de partie commune, un droit accessoire à une partie commune ?

C'est la question à laquelle nous essayerons d'apporter une réponse, en donnant au praticien un canevas de réflexion lui permettant, d'une part, de juger de la pertinence des éléments qui lui sont rapportés par le possesseur, et, d'autre part, d'avoir une méthode pour mettre en œuvre la prescription invoquée par ce dernier.

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis aborde la prescription uniquement sous l'angle extinctif de droits et d'actions, notamment dans son article 42.

La loi est muette sur la prescription dans son aspect acquisitif d'un droit réel et notamment du droit de propriété. Le code civil pallie ce mutisme par l'effet de l'article 2258 précité qui, ne l'oublions pas, figure sous le livre troisième dudit code intitulé « Des différentes manières dont on acquiert la propriété ».

La doctrine et la jurisprudence ont souvent considéré qu'il était impossible de transformer une partie commune en partie privative. Le lot de copropriété étant composé d'une partie privative et d'une quote-part indivise des parties communes, on ne pourrait pas prescrire à l'encontre de ses coindivisaires. La possibilité de prescrire à

l'encontre de ses coïndivisaires a ensuite été admise à différentes reprises par la Cour de cassation¹.

Il est acquis, depuis de longue date, qu'un copropriétaire peut devenir propriétaire d'une partie commune par prescription².

Un droit de jouissance privative sur une partie commune peut également faire l'objet d'une prescription, la Cour de cassation l'ayant réaffirmé à propos du droit d'apposer une enseigne³.

Mais la prescription ne s'arrête pas à l'appropriation d'une partie commune, la Cour de cassation ayant admis « qu'aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires acquière par prescription la propriété d'un lot »⁴.

Le principe d'une prescription acquisitive en copropriété étant acquis, il convient d'en cerner les conditions rapportées dans l'article 2261 du code civil qui dispose que « pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ».

■ Les caractéristiques de la possession

La possession doit être *continue*, ce qui signifie que le possesseur doit accomplir tous les actes matériels et juridiques aux époques auxquelles normalement le titulaire du droit aurait agi. C'est d'ailleurs l'un des éléments de l'existence de la possession : *le corpus*. Le syndic, les membres du conseil syndical et les copropriétaires faisant preuve de vigilance, la continuité de la possession ne sera pas toujours aisée à prouver. Le syndicat des copropriétaires, gardien de l'intégrité des parties communes, pourrait exercer une

action pétitoire à l'encontre du copropriétaire qui possède indûment une partie commune.

Ainsi, il n'y aurait pas continuité et donc permanence de la possession par la simple présence de mobiliers sur une terrasse à certaines périodes de l'année (table, chaises, balancelle, arche en bois pour plantes...) ou, par une utilisation

ponctuelle de la terrasse pour organiser des réceptions. Des constats d'huissier ou des témoignages pourraient être produits par exemple, à l'appui de cette condition.

La possession doit être *non interrompue*. Le code civil prévoit que la prescription est interrompue lorsque le possesseur est privé pendant plus d'un an de la jouissance du bien. Mais l'interruption de la possession n'est pas immédiatement acquise car le possesseur pourra exercer les actions possessoires pour recouvrer l'exercice de son droit.

Les causes d'interruption de la possession peuvent notamment être l'intervention du véritable propriétaire et la demande en justice, même en référé.

La possession doit être *paisible* en ce sens qu'il ne doit pas y avoir de violences physiques ou morales. Ainsi, les conflits entre copropriétaires au sujet de la manière d'utiliser une cour ou un local accessoire iraient à l'encontre d'une possession paisible.

La possession doit être *publique* : c'est-à-dire qu'elle doit s'opérer aux yeux de tous. La possession devient clandestine lorsque le possesseur dissimule les actes de possession qu'il accomplit. À titre d'exemple, serait clandestine l'occupation d'une terrasse au dernier étage dont l'existence ne serait pas connue des autres copropriétaires.

La possession ne doit pas être *équivoque* et c'est une condition très importante qui fait souvent défaut en copropriété. C'est l'intention de se comporter en propriétaire sans ambiguïté, c'est-à-dire l'*animus*. Ainsi, assurer le bien contre l'incendie, procéder à des travaux de réparation, de construction sur une terrasse en jouissance privative, régler la taxe foncière seront des comportements de propriétaire. La

principale difficulté sera de caractériser une possession non équivoque, surtout lorsque le copropriétaire bénéficie déjà d'une jouissance de jardin, de terrasse. Philippe Malaurie et Laurent Aynès expliquent que « la possession est équivoque quand les actes accomplis par le possesseur ne manifestent pas clairement un *animus possidendi* exclusif ; ces actes peuvent s'expliquer par une autre raison : l'existence d'un droit de jouissance non exclusif »⁵.

En effet, celui qui bénéficie d'une jouissance de jardin peut jouir de son droit conformément à sa destination et pourra utiliser le jardin à un usage d'agrément, y mettre du mobilier de jardin, y recevoir des invités... mais il ne dispose pas pour autant du droit de construire, sauf clause contraire du règlement de copropriété. Les actes qu'il devra accomplir ne devront pas être la simple conséquence de l'exercice de son droit de jouissance. Il devra faire plus que ce que son droit de jouissance lui donne le droit de faire. Prenons des exemples tirés de la jurisprudence. N'est pas équivoque le fait pour un copropriétaire d'édifier deux pièces sur une terrasse commune de l'immeuble, construction utilisée privativement depuis plus de trente ans⁶. N'est pas non plus équivoque le fait, depuis plus de trente ans, d'avoir couvert une courette enclavée au sein du lot d'un copropriétaire, laquelle courette avait été successivement utilisée pour installer un four à pâtisseries, puis une cuisine ; en outre, les autres copropriétaires avaient été privés d'y accéder⁷. Au contraire, la possession est équivoque lorsque la fermeture d'une véranda existante sur une terrasse en jouissance exclusive résulte d'une autorisation de la copropriété. Dans cette hypothèse, l'application de la prescription acquisitive ne peut donc être revendiquée.

Tout est une question d'espèce, mais il faut distinguer la simple tolérance de l'exercice de son droit de jouissance, par celui qui en bénéficie, des actes qui vont vraiment démontrer la volonté du possesseur de se comporter en véritable propriétaire, par exemple, en réalisant une construction, en posant une porte dans un couloir si celle-ci n'a pas été autorisée dans le règlement de copropriété ou une assemblée générale. Pour pouvoir acquérir une partie commune par prescription, il faut donc justifier d'actes de possession contraires aux droits des autres copropriétaires⁸. Ce sera vraiment l'appréciation des juges du fond.

(1) J.-M. Roux, La prescription de parties communes en copropriété, J.-Cl. avr. 2004, Construction-urbanisme.

(2) Civ. 3^e, 27 nov. 1985, Bull. civ., n° 158 ; 3 oct. 1991, n° 89-21.712, RDI 1992. 111, obs. P. Capoulade et C. Giverdon ; *ibid.* 120, obs. P. Capoulade et C. Giverdon ; 17 mai 1995, Administrer, 10/1995, note J.-R. Bouyeure (pour un palier) ; 25 janv. 2005, n° 03-18-926 ; 5 nov. 2015 n° 14-22.285 (construction sur une cour, partie commune) ; 11 juill. 2019, n° 18-17.771, AJDI 2019. 910.

(3) Civ. 3^e, 22 oct. 2020, n° 19-21.732, AJDI 2021. 223 ; RDI 2021, 30, obs. J.-L. Bergel ; Defrénois n° 21-22, 27 mai 2021, note J. Laurent.

(4) Admission de la prescription acquisitive d'un lot de copropriété par le syndicat des copropriétaires. À propos de Civ. 3^e, 8 oct. 2015, n° 14-16.071, D. 2015. 2419, note A. Tadros ; *ibid.* 2016. 1779, obs. L. Neyret et N. Reboul-Maupin ; AJDI 2016. 277, obs. N. Le Rudulier ; RDI 2016. 409, obs. E. Gavin-Millan-Oosterlynck ; RTD civ. 2016. 157, obs. W. Dross ; Defrénois n° 3, 15 févr. 2016, note S. Benils.

(5) P. Malaurie et L. Aynès, *Les biens*, 6^e éd., 2015, n° 500 p. 169.

(6) Civ. 3^e, 10 déc. 2003, n° 02-13.891, Administrer 11/2004. 38, note J.-R. Bouyeure.

(7) Paris, 22 avr. 1992, RDI 1992. 368 obs. Capoulade et Giverdon, Administrer 11/1992. 78.

(8) Civ. 3^e, 29 janv. 2003, n° 01-12.566, Administrer 6/2003. 55.

Il n'y a pas continuité et donc permanence de la possession par la simple présence de mobiliers sur une terrasse à certaines périodes de l'année

Il faut enfin *posséder à titre de propriétaire*, ce qui induit le fait qu'on ne puisse pas prescrire contre son titre. Un usufruitier ou un locataire ne pourra pas invoquer la prescription acquisitive de la toute propriété du bien sur lequel il a déjà un titre qui lui confère une autre qualité, sauf interversion de titre ; ainsi, le locataire qui se serait maintenu dans les lieux sans payer de loyer pendant trente ans.

■ La durée de la possession

Lorsque le possesseur aura démontré que sa possession revêt toutes les caractéristiques de l'article 2261 du code civil, une condition de délai s'imposera à lui : il devra avoir possédé pendant trente ans, délai d'exercice de l'action réelle pour faire cesser une appropriation de partie commune (une terrasse, un bout de couloir, un comble...).

La bonne foi est-elle importante ? Tout dépend de la durée de la possession. La prescription trentenaire pourra être invoquée même si le possesseur est de mauvaise foi et qu'il sait que le bien ne lui appartient pas. Si le possesseur est de bonne foi, il pourra invoquer le délai de prescription abrégé de dix ans, mais il devra disposer en plus d'un juste titre. Ces deux conditions sont cumulatives et importantes : la bonne foi et le juste titre.

La bonne foi, c'est la croyance, au moment de l'acquisition, d'avoir acquis le bien du véritable propriétaire. Et si un élément factuel fait douter le possesseur de la propriété de son vendeur, il ne pourra pas invoquer la prescription abrégée.

Quant au juste titre, cette notion peut être subdivisée en deux sous-conditions. Tout d'abord, il faut un acte de transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire.

Mais la difficulté réside dans le fait que le juste titre requis doit être conforme à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété. Jean-Robert Boueyre l'explique ainsi : « Si la description des parties privatives comprises dans le titre d'acquisition n'est pas conforme à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété et si elle comprend des parties non visées à l'état descriptif de division (et *a fortiori* s'il s'agit de parties qualifiées de parties communes dans le règlement de copropriété), le titre comporte une anomalie qui interdit de lui donner la qualification de juste titre. Si le titre d'acquisition n'est pas conforme, c'est la prescription trentenaire et elle seule qui pourra s'appliquer, pour autant que ses conditions soient remplies »⁹. Pour invoquer la

prescription abrégée, il ne doit donc pas y avoir de contradiction, quant à la consistance du lot litigieux, entre les énonciations de l'état descriptif de division et celles de l'acte de vente¹⁰. Si la partie commune objet de la prescription ne correspond pas à un lot ou à la partie d'un lot dans l'état descriptif de division, le possesseur ne pourra pas se prévaloir du jeu de la prescription abrégée de dix ans mais seulement de la prescription trentenaire.

En d'autres termes, le délai de dix ans ne pourra donc pas être invoqué pour prescrire une partie commune !

■ La jonction des possessions

Est-il possible de joindre à son propre délai de possession celui de ses auteurs ? La réponse résulte de l'article 2265 du code civil qui dispose que : « Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux. »

En matière de copropriété, la réponse n'est pourtant pas si limpide car la Cour de cassation, de jurisprudence constante, pose une autre condition pour la jonction des possessions : il faut que le bien sur lequel le possesseur invoque la prescription soit compris dans la vente¹¹. Ce qui signifie qu'un acquéreur ne peut pas joindre à sa possession celle de son vendeur pour prescrire un bien resté en dehors de la vente.

Il faut donc s'assurer que celui qui avait initialement la maîtrise de la chose l'a effectivement abandonné au profit de son acquéreur¹². En pratique, qu'est-ce que cela signifie ? Une salle de bains a été installée il y a plus de trente ans dans l'emprise d'une partie commune et fait physiquement partie intégrante de l'appartement. Il faut que l'acte de vente initial et les actes subséquents rapportent bien cette intégration et qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur le fait que la possession de l'emprise de cette salle de bains a bien été transférée aux acquéreurs, bien que cette emprise ne soit pas identifiée sous la forme d'un lot.

Le délai de dix ans ne peut pas être invoqué pour prescrire une partie commune !

La pratique notariale d'annexer à l'acte de vente le plan du lot de copropriété, tel que lui-même annexé au règlement de copropriété-état descriptif de division, permet d'avoir la vision du périmètre juridique dudit lot et de le comparer à sa configuration physique. La relation de la désignation réelle du lot permet de considérer que la partie commune, au regard de la jurisprudence de la Cour de cassation, est « dans la vente ».

Tout au contraire, si aucun plan n'a été annexé au règlement de copropriété et que ni le vendeur initial, ni les acquéreurs successifs ne sensibilisent le notaire sur l'annexion d'une partie commune et que la relation de l'appartement est celle figurant dans l'état descriptif de division, on peut considérer que cette partie commune est restée « en dehors de la vente », et qu'ainsi la jonction des possessions ne pourrait pas être invoquée. Christelle Coutant-Lapalus, commentant un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 15 février 2023, rappelle d'ailleurs les conséquences particulièrement sévères qui peuvent s'appliquer en cas d'acquisition d'un lot de copropriété matériellement non conforme à celui décrit dans l'acte de vente¹³.

Cette analyse est très préjudiciable au possesseur qui invoque le bénéfice d'une prescription acquisitive. C'est la raison pour laquelle, depuis quelques années, et notamment dans un arrêt du 19 octobre 2022¹⁴, la Cour de cassation a introduit une atténuation à cette exigence, en tenant compte de la commune intention des parties pour cerner le périmètre de la vente.

Peut-on déduire de l'ensemble des circonstances que les parties avaient eu la véritable intention d'inclure le bien litigieux dans la

(9) La prescription en copropriété, J.-R. Boueyre, *Administrer* 7/1990, 11.

(10) Paris, 12 sept. 2012, *Administrer* 5/2013, 45, note J.-R. Boueyre ; Paris, 11 avr. 1996, *Administrer* 5/1997, 48, note J.-M. Le Masson.

(11) Civ. 3^e, 17 avr. 1996, n° 94-15.748, *Bull. civ. III*, n° 107 ; 3 oct. 2000, n° 94-15.748 ; 18 janv. 2018, n° 16-16.950, D. 2018, 1772 ; obs. L. Neyret et N. Reboul-Maupin ; AJDI 2018, 455, obs. N. Le Rudulier ; RTD civ. 2018, 443, obs. W. Dross ; *Administrer*, 4/2018, note J.-R. Boueyre.

(12) Civ. 3^e, 19 oct. 2022, n° 21-19.852, AJDI 2023, 139, obs. N. Le Rudulier ; *ibid.* 77, point de vue C. Dreveau ; *Defrénois* 26 janv. 2023, n° DEF 21126, obs. H. Lecuyer.

(13) Civ. 3^e, 15 févr. 2023, n° 21-21.446, AJDI 2023, 299 ; C. Coutant-Lapalus *Loyers et copr.*, avr. 2023, n° 68.

(14) Civ. 3^e, 19 oct. 2022, n° 21-19.852, préc.

vente ? Si la réponse à cette question est positive, il sera possible de joindre les possessions, ce qui sera souvent le cas lorsqu'une partie commune fait partie physiquement d'un appartement !

Et pourtant, dans l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 15 février 2023 visé ci-dessus, la Cour n'a pas retenu la commune intention des parties... et c'est peut-être la raison pour laquelle il n'a pas été publié au *Bulletin*.

■ Mise en œuvre pratique

Il convient tout d'abord de rappeler la prudence avec laquelle le notaire doit établir l'acte de notoriété acquisitive, support destiné à être publié au service de la publicité foncière. L'effet acquisitif de la propriété pourra être contesté pendant une durée de trente ans, le titre étant fragile comme le rappelle Jacques Lafond¹⁵. En France d'outre-mer et en Corse, ce délai est écourté à cinq ans à compter de la dernière des publications de l'acte par voie d'affichage sur

un site Internet et au service de **publicité foncière**, et cela au titre d'un régime dérogatoire jusqu'au 31 décembre 2027.

Si la prescription acquisitive constitue une modalité légale d'acquisition de la propriété, une assemblée générale des copropriétaires devra tout de même approuver un certain nombre de

résolutions. Elle devra tout d'abord prendre acte de la prescription, après qu'il a été relaté, dans un exposé préalable, l'ensemble des actes matériels et juridiques accomplis par le possesseur, avec la mention des preuves rapportées.

Elle devra ensuite approuver la création d'un ou de plusieurs nouveaux lots, les charges afférentes à ce(s) lot(s), le ou les plans matérialisant l'ancienne partie commune ainsi que le modificatif au règlement de copropriété pour supprimer dudit acte la mention de la partie commune prescrite et ajouter la mention expresse de l'éventuelle jouissance exclusive prescrite en conformité de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

La majorité requise pourra être celle de l'article 24, ne s'agissant pas d'un acte de disposition, l'assemblée n'ayant pas à approuver la vente d'une partie commune.

L'assemblée devenue définitive, le notaire devra établir l'acte de notoriété acquisitive à la requête du possesseur. L'intervention du syndicat des copropriétaires sera également utile, s'agissant

de la modification des charges et du règlement de copropriété. Il s'agira notamment de supprimer la référence à la partie commune prescrite dans le règlement de copropriété et, s'agissant de la prescription d'un droit de jouissance privative, d'en faire la mention dans ledit règlement en conformité de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 tel qu'issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Cet acte devra expliquer le contexte de cette prescription (l'objet, la réunion des conditions légales de la prescription, la durée, la jonction des possessions), les actes matériels et juridiques accomplis par le possesseur, les preuves rapportées à l'appui de ces actes, et cela pour expliquer que l'effet acquisitif de la propriété a joué au bénéfice du possesseur. Il conviendra ensuite d'identifier l'objet de cette prescription par la création d'un ou plusieurs lots, avec les charges y afférentes, de modifier le règlement de copropriété comme indiqué ci-dessus et de requérir le service de publicité foncière de transférer la propriété du ou des lots au profit du possesseur dûment identifié selon les règles de la publicité foncière.

Lorsqu'un bien est acquis par prescription, l'article 3 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 sur la publicité foncière apporte une exception à la règle de l'effet relatif et dispose : « Il est fait exception à cette règle si le droit a été acquis sans titre, notamment par prescription... ».

L'acte fera l'objet d'une taxe de publicité foncière au taux de 0,715 % et d'une contribution de sécurité immobilière de 0,10 % sur la valeur du bien prescrit.

Si la prescription acquisitive constitue bien une modalité d'acquisition de la propriété, la fragilité de son titre constitutif doit inciter le notaire à la plus grande rigueur

Si la prescription acquisitive constitue bien une modalité d'acquisition de la propriété, la fragilité de son titre constitutif doit inciter le notaire à la plus grande rigueur dans l'analyse des pièces justificatives de la possession, la préparation de l'assemblée générale et la rédaction de l'acte.

(15) J. Lafond, Rédiger une notoriété acquisitive, J.-Cl. Pratique notariale - fiche pratique n° 1762.