



HAL
open science

Copropriété et prescription acquisitive

Léa Picard

► **To cite this version:**

Léa Picard. Copropriété et prescription acquisitive. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2023. dumas-04412484

HAL Id: dumas-04412484

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04412484>

Submitted on 23 Jan 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES**

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Léa PICARD

Copropriété et prescription acquisitive

Soutenu le 05 septembre 2023

JURY

Monsieur Jérôme VERDUN	Président du jury
Monsieur Romain SOUNY	Maître de stage
Madame Françoise BROCAS-KELLER	Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL	Enseignante référente

Remerciements

Je souhaite avant tout remercier l'ensemble des personnes du cabinet de géomètre-expert BROCAS-SOUNY pour leur accueil. Je suis particulièrement reconnaissante envers Madame Françoise BROCAS-KELLER et Monsieur Romain SOUNY, maitres de stage, pour leur accompagnement, leur disponibilité et leur soutien tout au long de ce TFE.

Je remercie également Madame Elisabeth BOTREL, mon enseignante référente, pour son aide, ses conseils, sa disponibilité.

Enfin, je tiens à remercier les professionnels, géomètres-experts, notaires, avocats et syndics de copropriété, qui ont pris le temps de me rencontrer ou de répondre aux questionnaires envoyés.

Liste des abréviations

AJDI : Actualité juridique droit immobilier

Art. : Article

CA : Cour d'appel

Civ. 1^{ère} : première chambre civile de la Cour de cassation

Civ. 3^{ème} : troisième chambre civile de la Cour de cassation

ch. : chambre

chap. : chapitre

chron. : chronique

coll. : collection

comm. : commentaire

D. : Recueil Dalloz

Défrénois : Répertoire du notariat Défrénois

éd. : édition

ELAN (loi) : Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Fasc. : Fascicule

IRC : Les informations rapides de la copropriété

JCl : JurisClasseur

JCP N : La Semaine Juridique édition Notariale et Immobilière

n° : numéro

obs. : observation

OGE : Ordre des géomètres-experts

p. : page

PCG : Partie commune générale

PCS : Partie commune spéciale

PP : Partie privative

RDI : Revue de droit immobilier

Rép. civ. : Répertoire de droit civil, Dalloz

RTD Civ. : Revue trimestriel de droit civil

sect. : section

TJ : Tribunal judiciaire

vol. : volume

Glossaire

Syndicat des copropriétaires : organe de la copropriété qui dispose de la personnalité morale et regroupe l'ensemble des copropriétaires.

Assemblée générale des copropriétaires : réunion organisée chaque année réunissant tous les copropriétaires afin de prendre les décisions concernant l'immeuble en copropriété.

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Glossaire	4
Introduction	5
I CONSTATER LE JEU DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE, PLUS COMPLEXE EN COPROPRIETE ?	10
I.1 LE JEU DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE PARFOIS DIFFICILE A PROUVER EN COPROPRIETE	10
I.1.1 LES CARACTERES « PAISIBLE » ET « PUBLIC » ESSENTIELS POUR PRESCRIRE MAIS COMPLEXES EN COPROPRIETE	11
I.1.2 L'EQUIVOCITE, UN VICE AMBIGU EN COPROPRIETE	15
I.1.3 LA CONTINUTE ET LE DELAI DE TRENTE ANS, UNE PREUVE DELICATE	17
I.1.4 LE CAS PARTICULIER DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE ABREGEE : ENCORE PLUS POINTU ?	19
I.2 UN LARGE PANEL DE POTENTIELS BENEFICIAIRES DE L'USUCAPION EN COPROPRIETE .	21
I.3 LES ELEMENTS PRESCRIPTIBLES EN COPROPRIETE : UN LARGE CHAMP D'ACQUISITION	24
II DES DEMARCHES DELICATES POUR PERMETTRE L'OFFICIALISATION DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN COPROPRIETE	28
II.1 LA REGULARISATION A L'AMIABLE D'UNE PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN COPROPRIETE, UN PROCESSUS COMPLEXE	28
II.1.1 PREMIERE ETAPE VERS LA REGULARISATION : L'ELABORATION D'UN PROJET MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	29
II.1.2 LA REGULARISATION, DEPENDANTE DE L'AVAL DES COPROPRIETAIRES	33
II.1.2.1 LE VOTE EN ASSEMBLEE GENERALE, PASSAGE INDISPENSABLE POUR OFFICIALIZER LA SITUATION DE POSSESSION ?	34
II.1.2.2 LE RECOURS, LA PLACE IMPORTANTE DU FORMALISME	37
II.2 LA VALIDATION JUDICIAIRE DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN COPROPRIETE : ULTIME VOIE ?	39
II.2.1 LE JUGEMENT : UNE INTERVENTION NECESSAIRE LORS D'UNE ACTION EN REVENDICATION	39
II.2.2 LA MISE EN CONFORMITE DES DROITS DANS LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIETE : UNE ETAPE INDISPENSABLE ?	43
Conclusion	46
Bibliographie	48
Table des annexes	57
Liste des figures	72
Liste des tableaux	72

Introduction

Au 31 mars 2023, on recensait environ dix-huit mille copropriétés sur la Métropole de Lyon, et cinq cent cinquante mille en France¹. De plus, les logements en copropriété représentent plus d'un quart du parc de logements français². Ces chiffres soulignent l'importance pratique des dispositions législatives et réglementaires régissant les immeubles soumis à ce régime.

La copropriété est encadrée et régie par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Son article 1^{er} la définit comme un régime juridique applicable à « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie* » par lots, entre plusieurs personnes³. Chaque copropriétaire possède un lot comprenant des parties privatives réservées à son usage exclusif⁴, ainsi qu'une quote-part de parties communes générales⁵. Ces parties communes, en indivision forcée avec tous les copropriétaires⁶, sont affectées à l'usage ou à l'utilité de ces derniers⁷, et des charges leurs sont attachées. Cet article 1^{er} a un caractère impératif, qui a été confirmé par l'ordonnance du 30 octobre 2019, émise en application de la loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018⁸. Cette loi a également imposé que l'existence des parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative soit expressément mentionnée dans le règlement de copropriété⁹. Les parties communes spéciales, à ne pas confondre avec les parties communes générales (à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires), sont définies comme étant « *affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires* »¹⁰. Elles sont en indivision avec les personnes concernées¹¹ et

¹ ANAH, Le registre des copropriétés, Panorama des copropriétés, [en ligne]. Disponible sur : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/statistiques> (consulté le 25/06/2023).

² INSEE, Fiches – Propriétaires occupants, [en ligne]. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040?sommaire=2586377> (consulté le 25/06/2023).

³ Art. 1, al.1, de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; VIGNERON G., POUMAREDE M., « Statut de la copropriété – Généralités », JCI Copropriété, Fasc. 60, 2022, n°1.

⁴ Art. 2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

⁵ Art. 1, al. 2, de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; SIMLER P., Les Biens, Presses universitaires de Grenoble, coll. Droit en +, 2018, n°190.

⁶ TOMASIN D., ROUX J.-M., CAPOULADE P., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021, chap.21, n°0.

⁷ Art 3 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

⁸ Civ. 3^{ème}, 18 janvier 2018, n°16-26.072 ; LAFOND J., « Copropriété – Bâtiment unique – Mise en copropriété – Vérifications préalables », JCI Notarial Formulaire, Fasc. 2, 2020 (actualisation : 2022), n°83 et 88.

⁹ Art. 6-4 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁰ Art 6-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

leur création est « *indissociable de l'établissement de charges spéciales* »¹². Quant à la jouissance privative des parties communes, elle est rattachée à un lot et confère à son propriétaire un droit d'usage exclusif de ces parties communes¹³. Ce droit peut faire l'objet de charges que devra supporter le titulaire¹⁴, toutefois, les parties communes grevées d'un droit de jouissance privatif restent la propriété du syndicat des copropriétaires¹⁵.

Parallèlement aux dispositions définissant la copropriété, la prescription acquisitive occupe une place prépondérante parmi les différents mécanismes d'acquisition des droits réels immobiliers, tels que le droit de propriété¹⁶. En effet, il s'agit d'un « *moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession* »¹⁷ et de l'écoulement du temps. Autrement dit, l'usucapion transforme une situation de fait, la possession, en situation de droit, la propriété par exemple¹⁸. A l'inverse, la prescription extinctive correspond à l'extinction d'un droit en raison de son non-usage pendant une certaine durée¹⁹. Ces deux aspects de la prescription sont à distinguer. Le droit de propriété, qui est le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose²⁰, et le droit de jouissance privatif, constitué du droit d'user et de jouir, sont des droits réels et perpétuels²¹. Ils peuvent s'acquérir par usucapion du fait de leur caractère réel et ne peuvent pas se perdre par non-usage grâce à leur caractère perpétuel²². Par conséquent, le titulaire de droit détenant un titre peut se voir opposer la prescription acquisitive par un possesseur²³. Ainsi, la possession et la propriété entretiennent des liens étroits dans la mesure où la première est un moyen de démontrer la seconde²⁴.

En effet, la possession peut être définie comme une situation de fait entre un droit et une personne qui passe des actes sur la chose objet du droit, avec l'intention de se

¹¹ ATIAS C., LE RUDULIER N., « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2021 (actualisation 2023), n°4.

¹² Art. 6-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

¹³ Art. 6-3 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁴ Idem ; TOMASIN D., ROUX J.-M., CAPOULADE P., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021, chap.312, n°154.

¹⁵ Art. 6-3 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁶ Art. 712 du Code civil : « *La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription* ».

¹⁷ Art. 2258 du Code civil.

¹⁸ BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°66.

¹⁹ Art. 2219 du Code civil.

²⁰ Art. 544 du Code civil.

²¹ REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.281.

²² DJOUDI J., « Revendication », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2017 (actualisation : 2021), n°33.

²³ MIGNOT, « Prescription acquisitive immobilière », JCI Notarial Répertoire, Fasc. 60, 2022, n°142.

²⁴ BOTREL E., « Du fait au droit, de la possession à la prescription », in Dossier Usucapion, Posséder, revendiquer..., Géomètre n°2144, 2017, p.34.

comporter comme le véritable titulaire de ce droit²⁵. Ce terme est à distinguer de la détention précaire, qui désigne la maîtrise temporaire sur un bien en vertu d'un titre permettant d'en disposer sans avoir l'intention de se comporter comme son véritable propriétaire. Le détenteur, tel que le locataire, devra restituer le bien au véritable propriétaire²⁶, contrairement au possesseur. De la définition de la possession, on peut en extraire deux composantes, le *corpus*, qui vise l'exercice d'actes matériels²⁷ effectués sur le bien, et l'*animus*, qui se rapporte à l'intention du possesseur de se comporter comme le véritable titulaire du droit²⁸. La preuve de ces éléments nécessaires à l'effectivité de la possession est libre²⁹, et peut être rapportée par tout moyen³⁰.

Afin de produire les effets escomptés et permettre l'acquisition d'un droit par prescription, la possession doit être utile, en se manifestant de manière « *continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque* »³¹, pendant une durée d'au moins trente ans³². Une fois le délai écoulé, le possesseur doit invoquer, lors d'une action en revendication, l'usucapion s'il souhaite en bénéficier, car ce mécanisme juridique n'opère pas de plein droit³³. Puis, il appartient au juge d'apprécier la valeur probante des éléments qui lui sont présentés pour statuer sur l'acquisition du droit par prescription³⁴. Cette dernière opère rétroactivement, de sorte que le possesseur qui en bénéficie est considéré comme étant le véritable propriétaire au jour de son entrée en possession³⁵.

Lors des opérations de bornage et de délimitation d'une propriété, le rôle du géomètre-expert est de se prononcer sur une limite³⁶, sans entériner les possessions relevant de la prescription acquisitive. La simple présence d'un mur séparant deux fonds contigus ne dispense pas le géomètre-expert d'accomplir son devoir de moyen en recherchant les documents ayant pu définir la propriété, venant ainsi confirmer ou infirmer

²⁵ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.157.

²⁶ GUINCHARD S., DEBARD T., *Lexiques des termes juridiques*, Dalloz, 30^{ème} édition, 2022, p.373.

²⁷ Les actes matériels sont « *des actes de jouissance, d'usage, d'exploitation, d'entretien, de conservation, d'aménagement de son bien* », BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°75.

²⁸ REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.339 et 341.

²⁹ DJOUDI J., « Possession », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2017 (actualisation : 2021), n°58.

³⁰ Idem

³¹ Art. 2261 du Code civil ; REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.349.

³² Art. 2272 du Code civil.

³³ BERGEL J.-L., « Les délais et le droit foncier », *Droit et Ville*, vol. 86, n°2, 2018, n°25-40.

³⁴ BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°83.

³⁵ REBOUL N., « Effet de l'usucapion : acquisition rétroactive du droit de propriété », *Recueil Dalloz*, 1998, p.509.

³⁶ GAILLARD G., MERLAND G., *Code du géomètre-expert*, LexisNexis, 2023, p.353.

la position du mur. Lors de ces opérations, il est sensibilisé à la notion de prescription acquisitive sans pouvoir de jugement du litige.

Lors de travaux modificatifs de copropriété, le géomètre-expert peut être amené à définir ou à préciser un bien en distinguant les parties communes des parties privatives. Dans le cadre de ses missions, il effectue des relevés qui peuvent venir, en toute ignorance, consacrer une prescription acquisitive sans que ce ne soit l'objet de sa mission.

Sur la trentaine de questionnaires envoyés aux géomètres-experts, il y a eu sept retours dont uniquement deux répondaient au questionnaire. On peut en déduire qu'ils semblent peu sensibilisés à la notion de prescription acquisitive en copropriété.

Dans ce contexte, il est important de noter que la copropriété est constituée d'une superposition de plusieurs propriétés sur un même fonds. Par conséquent, le bornage ou la délimitation de propriété entre les parties privatives et les parties communes, à l'intérieur de ce même fonds, ne peut pas être effectué³⁷, car l'action en bornage suppose qu'il y ait deux fonds contigus³⁸. Les lots de copropriété se trouvant sur un unique fonds ne peuvent donc pas être bornés³⁹. D'autant plus, qu'à ce jour, il n'existe aucun document qui permettrait à un unique copropriétaire d'imposer la délimitation de ses parties privatives au syndicat. Cependant, un immeuble en copropriété comprend un règlement, acte conventionnel approuvé par l'ensemble des copropriétaires, qui définit les droits et obligations de ces derniers, ainsi que la destination des différentes parties de l'immeuble⁴⁰. Cet immeuble comprend également un état descriptif de division, document technique qui peut être annexé au règlement⁴¹. Il identifie les lots, mentionne leurs numéros, localise les parties privatives, précise la quote-part de parties communes et indique la nature de chaque lot⁴². L'état descriptif peut être accompagné d'un plan permettant de définir plus clairement les limites entre parties privatives et parties communes.

Néanmoins, dans les documents de certaines copropriétés, la définition de ces limites est parfois floue, essentiellement lorsqu'ils ne comportent pas de plans. On retrouve notamment dans les anciens immeubles, de vieux documents peu détaillés et/ou dépourvus

³⁷ Civ. 3^{ème}, 27 avril 2000, n°98-17.693, publié au bulletin.

³⁸ BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°45.

³⁹ CA Aix-en-Provence, ch.4, sect. B, 5 mai 1998, n°95-5703 ; RDI, 1998, p.605, obs. BERGEL J.-L.

⁴⁰ Art. 8 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; TOMASIN D., ROUX J.-M., CAPOULADE P., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021, chap.311, n°11.

⁴¹ Idem, chap.112, n°252.

⁴² ATIAS C., LE RUDULIER N., « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2021, n°188-189.

de plans. Dans ces conditions, les modifications de l'immeuble au fil des années sont presque indétectables, d'autant plus quand elles ne sont pas mentionnées dans les actes. Ainsi, cela entraîne des confusions et des situations de régularisations complexes. Ces situations irrégulières qui perdurent, peuvent parfois s'expliquer par la mauvaise foi d'un copropriétaire et/ou la volonté de ne pas engager de frais. C'est notamment pour ces raisons que les régularisations peuvent intervenir suite à un fait générateur tel qu'une mutation en devenir comme la vente d'un lot.

En outre, les difficultés pour se loger, notamment dans certaines métropoles, ainsi que les prix du logement en hausse, poussent certaines personnes, copropriétaires ou non, à accaparer des couloirs, des combles, des caves, qui ne leur appartiennent pas. De plus, avec l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'horizon de 2050, de la loi « Climat et résilience », du 22 août 2021, les milieux urbains sont voués à se densifier, et les immeubles à se surélever⁴³. Ainsi, le défaut de mise en conformité volontaire des documents de la copropriété constitue une situation récurrente qui semble destinée à perdurer.

Ces situations d'irrégularités sont vouées à exister dans les prochaines années alors que la prescription acquisitive pourrait peut-être permettre leur régularisation. Ainsi un droit peut-il être acquis par prescription dans un immeuble sous le régime de la copropriété ? Si c'est le cas, comment peut-on identifier les caractéristiques de cette usucapion au sein de cet immeuble ? De manière générale, comment peut-on envisager le jeu de la prescription acquisitive rencontré en copropriété, indépendamment des situations ?

Pour formaliser une situation illégale en copropriété par l'intermédiaire de la prescription acquisitive, il convient de commencer par l'identifier. C'est un processus complexe, notamment lorsqu'il s'agit de la constater dans un immeuble qui comporte une superposition de propriétés (I). Seulement, cette identification est primordiale pour permettre d'officialiser cette prescription acquisitive. La régularisation de la situation factuelle est délicate et peut être réalisée soit à l'amiable, grâce au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, soit par voie judiciaire, lors d'une action en revendication devant le juge (II).

⁴³ ARMAND C., « Immobilier : la surélévation des immeubles, une solution miracle au manque de logements ? », La tribune, 2023.

I Constaté le jeu de la prescription acquisitive, plus complexe en copropriété ?

La constatation du mécanisme de la prescription acquisitive est plus complexe dans un immeuble en copropriété que dans le contexte classique de la propriété individuelle. En effet, pour pouvoir prescrire, il faut commencer par apporter la preuve que la situation factuelle respecte les critères énoncés par le législateur, autrement dit prouver que la possession a été utile (continue, paisible, publique et non-équivoque) durant au moins trente ans⁴⁴. Cependant, dans les faits, ces critères sont compliqués à appréhender en copropriété (I.1). De plus, la multiplicité de bénéficiaires potentiels dans ce contexte participe de la difficulté de l'identification du jeu de l'usucapion (I.2). Enfin, cette difficulté se poursuit lorsqu'il s'agit d'analyser le large panel de droits pouvant être acquis par usucapion (I.3).

I.1 Le jeu de la prescription acquisitive parfois difficile à prouver en copropriété

Les exigences requises pour retenir la prescription acquisitive participent de la complexité de l'établissement de ce mécanisme d'acquisition. En effet, le possesseur doit réunir tous les critères nécessaires à l'usucapion, c'est-à-dire une possession utile, qui doit être continue, paisible, publique et non-équivoque⁴⁵ durant une période d'au moins trente ans⁴⁶. Ces caractères sont déjà délicats à identifier en propriété individuelle et ils le sont davantage dans le contexte de la copropriété, qui réunit plusieurs propriétaires et plusieurs composantes (parties privatives, parties communes générales...).

Il est important de préciser que le géomètre-expert peut être amené à vérifier la présence de ces critères lors d'une expertise judiciaire, ou à la demande d'un notaire. Toutefois, lors de son intervention dans le cadre d'un modificatif de copropriété, la vérification de ces éléments ne fait pas partie de sa mission. En revanche, il peut identifier des irrégularités qui pourraient relever de la prescription acquisitive et en informer les copropriétaires, ainsi que le notaire.

⁴⁴ MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 3^{ème} éd, 2013, p.331.

⁴⁵ Art. 2261 du Code civil.

⁴⁶ Art. 2272 du Code civil ; MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 3^{ème} éd, 2013, p.331.

D'après les critères de l'usucapion, la prescription acquisitive n'est possible que si la possession est utile pendant un laps de temps donné⁴⁷. Cependant, le contexte de la copropriété complexifie la vérification de ces éléments par rapport à une propriété individuelle. Ce régime juridique étant très strict, les moyens de preuve sont plus restreints. En effet, rapporter la preuve du jeu de la prescription revient à vérifier que la possession est paisible et publique (I.1.1), non-équivoque, et sans ambiguïté (I.1.2), et qu'elle est continue durant au moins 30 ans (I.1.3)⁴⁸. De plus, la prescription abrégée, cas particulier de la prescription trentenaire, permet au possesseur d'obtenir un droit à la suite d'une possession utile de 10 ans, à condition qu'il démontre l'existence d'un juste titre et de sa bonne foi⁴⁹. Or, l'ajout de ces critères supplémentaires complexifie davantage la preuve de l'usucapion abrégée, notamment en copropriété (I.1.4).

I.1.1 Les caractères « paisible » et « public » essentiels pour prescrire mais complexes en copropriété

Les caractères « paisible » et « public » de la possession utile revêtent une importance primordiale pour invoquer la prescription acquisitive, conformément à l'article 2261 du Code civil. Effectivement, pour que la possession puisse être considérée comme utile, elle doit être purgée des vices de violence (non paisible) et de clandestinité (non publique), tout au long de sa durée⁵⁰. Ainsi, la possession utile pourra commencer à courir une fois que ces deux vices temporaires auront cessé⁵¹.

L'appréhension de ces critères s'avère plus compliquée en copropriété que dans le contexte de la propriété individuelle. Cette difficulté découle notamment de la présence d'une multitude de propriétaires au sein de l'immeuble en copropriété qui favorise les conflits. De surcroît, la présence d'un règlement établissant des règles spécifiques à l'immeuble et la coexistence des diverses composantes de la copropriété, telles que les parties privatives, les parties communes..., ajoutent une dimension supplémentaire à la complexité de l'analyse de ces deux caractères.

⁴⁷ MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 3^{ème} éd, 2013, p.331.

⁴⁸ Art. 2261 du Code civil ; Art. 2272, al.1, du Code civil.

⁴⁹ Art. 2272, al.2, du Code civil

⁵⁰ MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 3^{ème} éd, 2013, p.322-324.

⁵¹ MATHIEU M., ZALEWSKI-SICARD V, « Propriété – Prescription acquisitive », JCl Notarial Formulaire, Fasc. 40, 2015 (actualisation : 2023), n°31-33.

Le critère paisible de la possession consiste à s'assurer que cette dernière est exempte d'actes de violence physique et morale, au moment de l'entrée en possession et lors du maintien de cette dernière pendant toute la période⁵². Ces actes sont caractérisés par des voies de fait⁵³ ou des menaces⁵⁴, qui empêchent au délai de prescription de s'écouler⁵⁵. Par exemple, un squatter qui s'introduit dans un appartement en cassant la porte et reste en dépit des actions du propriétaire, ne peut pas être considéré comme possesseur⁵⁶, car son entrée et son maintien dans les lieux sont violents. A l'inverse, une appropriation de partie commune générale ayant été réalisée sans l'accord des copropriétaires, mais sans aucune réaction de leur part peut permettre d'établir le caractère non violent de la possession. De plus, seules les personnes ayant subi le vice peuvent l'invoquer en opposition à la possession paisible⁵⁷, en le prouvant notamment grâce à des correspondances et/ou témoignages.

De manière générale, bien que la violence soit rarement invoquée⁵⁸, la preuve du contraire peut être complexe à démontrer, en particulier si le délai de trente ans est écoulé, en raison des difficultés inhérentes à la collecte de preuves suffisantes en copropriété. La multiplicité de propriétaires partageant des droits et obligations sur les parties communes peut engendrer des interactions conflictuelles. Par conséquent, démontrer la possession paisible dans un tel contexte est plus difficile à appréhender que dans le cas d'un propriétaire unique. De plus, la coexistence des diverses composantes au sein de l'immeuble, telles que les parties communes générales et spéciales, les parties privatives, et le droit de jouissance privatif, ajoute une dimension supplémentaire à cette complexité, et une potentielle source de conflits quant à l'appréciation du caractère paisible de la possession. Les réglementations et décisions collectives prises en assemblée générale des copropriétaires, peuvent également influencer sur ce critère. En effet, en plus des témoignages

⁵² Art. 2263 du Code civil ; Civ. 3^{ème}, 15 février 1995, n°93-14.143 ; RDI, 1995, p.284, obs. BERGEL J.-L.

⁵³ La voie de fait est définie comme étant « l'atteinte violente à une situation légitime faite par toute personne dont l'action ne peut se justifier par aucune disposition contractuelle, légale ou réglementaire » CA Aix-en-Provence, ch.1-2, 26 janvier 2023, n°21/15718.

⁵⁴ Civ. 3^{ème}, 30 avril 1969, publié au bulletin n°348 ; BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°76.

⁵⁵ Art. 2263 du Code civil ; Civ. 3^{ème}, 15 février 1995, n°93-14.143 ; RDI, 1995, p.284, obs. BERGEL J.-L.

⁵⁶ SCHILLER S., *Droit des biens*, Dalloz, coll. Cours, 10^{ème} éd., 2021, p.125.

⁵⁷ Civ. 3^{ème}, 30 avril 1969, publié au bulletin n°348 ; BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°76.

⁵⁸ BERGEL J.-L., « Condition de la prescription acquisitive », RDI, 1995, p.284.

ou des correspondances que l'on retrouverait dans un contexte classique, la possession violente pourrait être mentionnée dans les procès-verbaux d'assemblée générale.

En somme, la démonstration du caractère paisible demeure délicate en copropriété. Il est donc crucial que la personne qui invoque une possession paisible puisse en rapporter la preuve. Il est par ailleurs primordial d'établir l'existence du caractère public de la possession, qui constitue également un des éléments essentiels pour pouvoir posséder de manière utile.

La possession publique s'oppose à une possession clandestine⁵⁹, et consiste à s'assurer de l'absence de dissimulation d'actes à ceux qui auraient un intérêt à les connaître⁶⁰. Les actes de possession doivent être ostensibles, c'est-à-dire exercés au vu et au su des tiers et du propriétaire initial⁶¹. Dans le cas contraire, comme pour le critère précédent, seul celui qui a subi le vice de clandestinité peut s'en prévaloir en opposition à une possession publique⁶².

D'une manière générale, le caractère public, en propriété individuelle, peut être établi grâce à des plans de bornage ou de délimitation signés par les parties, des photographies, une visite sur les lieux, des témoignages rédigés par des voisins, des écrits échangés... Ce critère est moins compliqué à appréhender dans ce contexte plutôt que dans celui de la copropriété.

D'une part, la visibilité des modifications qui ont lieu dans une partie privative est limitée puisque chacune d'elle est à l'usage exclusif du copropriétaire auquel elle appartient, ainsi l'existence du caractère public peut être remis en cause. D'autre part, la coexistence de plusieurs propriétaires ne facilite pas la démonstration, car les parties communes sont indivises et en théorie accessibles à l'ensemble des copropriétaires⁶³. Le règlement de copropriété encadre l'accès et l'utilisation des parties communes et des parties privatives⁶⁴. Toutes modifications devraient alors être mentionnées dans les

⁵⁹ CHEYNET DE BEAUPRE A., *Droit civil des biens*, Ellipses, 2019, n°94.

⁶⁰ DJOUDI J., « Possession », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2017 (actualisation : 2021), n°36.

⁶¹ BUFFELAN-LANORE Y., LARRIBAU-TERNEYRE V., *Droit civil. Introduction Biens Personnes Familles*, SIREY, 2021, p.200, n°463.

⁶² DJOUDI J., « Possession », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2017 (actualisation : 2021), n°37.

⁶³ Art. 8 et 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 ; TOMASIN D., ROUX J.-M., CAPOULADE P., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021, chap.212, n°11.

⁶⁴ TOMASIN D., ROUX J.-M., CAPOULADE P., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021, chap.312, n°21.

documents ou au moins dans les procès-verbaux d'assemblée générale. Ainsi, la lecture de ces derniers pourrait permettre de vérifier si la situation factuelle a déjà été évoquée et donc connue par tous les copropriétaires. Il s'agirait ici d'un mode de preuve supplémentaire parmi les photographies, témoignages des copropriétaires et écrits échangés.

A titre d'illustration, un arrêt de la Cour d'appel de Montpellier du 30 janvier 2018, confirme un jugement qui reconnaît l'acquisition par usucapion d'une cour commune par un couple de copropriétaires. La possession est reconnue comme étant publique grâce à la mention de cette clôture, et plus précisément du portillon fermant la clôture, dans le procès-verbal d'assemblée comme appartenant aux copropriétaires possesseurs. De plus, des témoignages écrits sous forme d'attestations, ainsi que d'anciennes photographies confirment la présence de la clôture depuis plus de 30 ans⁶⁵.

Cependant, rares sont les cas où la modification est mentionnée, sinon il s'agirait pour le possesseur d'admettre qu'il occupe illégalement un bien, et il pourrait être contraint de le restituer sans pouvoir opposer le bénéfice de la prescription acquisitive. Ce caractère public est donc délicat à démontrer en copropriété, mais il est essentiel pour pouvoir revendiquer un droit par le biais de la prescription acquisitive.

Finalement, la possession paisible et publique est complexe à démontrer, notamment en copropriété en raison des interactions qui peuvent être conflictuelles entre les différents copropriétaires, les diverses composantes de la copropriété ainsi que les documents propres à cette dernière. Des preuves solides doivent être rapportées afin d'établir le caractère paisible et public de la possession, essentiel pour bénéficier de la prescription acquisitive.

La démonstration de ces deux exigences en copropriété est donc délicate, tout comme celle du critère non-équivoque en raison de son ambiguïté.

⁶⁵ CA, Montpellier, 1^{ère} ch. C, 30 janvier 2018, n°15/05761 ; Civ. 3^{ème}, 11 juillet 2019, n°18-17.771 ; JurisData n°2019-013269 ; Loyers et Copropriété n°9, 2019, comm. 154, note LEBATTEUX A.

I.1.2 L'équivocité, un vice ambigu en copropriété

Le caractère non-équivoque de la possession, c'est-à-dire l'intention de se comporter comme le véritable propriétaire, est compliqué à démontrer parce qu'il peut soulever une ambiguïté concernant la personne du véritable propriétaire⁶⁶ dans l'esprit des tiers⁶⁷. Autrement dit, cette ambiguïté provient du fait que ce critère ne concerne pas les actes matériels passés par le possesseur mais son intention de se comporter comme le propriétaire en les passant. Cette intention doit être perçue comme telle par les tiers, et particulièrement par les autres copropriétaires. A l'inverse, l'équivocité peut se traduire par un comportement du possesseur qui sème le trouble dans l'esprit des tiers concernant les droits de ce dernier. Par exemple, chaque année une personne utilise un bien en se comportant comme le propriétaire de ce bien pendant les six premiers mois de l'année et une autre pendant les six derniers mois. Dans ce cas, la possession peut être qualifiée comme équivoque, car dans l'esprit des tiers, et notamment des voisins, la qualité de véritable propriétaire n'est pas claire.

La preuve du caractère non-équivoque de la possession peut être établie grâce à des témoignages ou des faits qui traduisent l'intention du possesseur. Cependant, en copropriété, elle est, comme pour les critères précédents, plus délicate à établir qu'en propriété individuelle. En effet, en complément des exemples classiques que l'on peut retrouver en propriété individuelle s'ajoutent des cas propres au régime de la copropriété, notamment la présence de parties communes générales. La propriété de ces fractions d'immeubles est indivise à tous les copropriétaires, si l'un d'entre eux veut prescrire un droit sur ces parties communes, les actes qu'il accomplit doivent contredire les droits des autres copropriétaires⁶⁸, sinon la possession sera équivoque.

D'après quelques exemples jurisprudentiels, la possession peut être considérée comme équivoque lorsque le possesseur veut prescrire une partie commune qu'il occupe suite à une simple tolérance de la part du syndicat des copropriétaires⁶⁹. En effet, la simple tolérance d'un propriétaire autorisant une personne à exercer un acte matériel sur le bien ne

⁶⁶ DJOUDI J., « Possession », Encyclopédie Dalloz, Rép. civ., 2017 (actualisation 2021), n°38.

⁶⁷ GRIMONPREZ B., « Prescription acquisitive », Encyclopédie Dalloz, Rép. civ., 2018 (actualisation : 2022), n°41.

⁶⁸ DJOUDI J., « Possession », Encyclopédie Dalloz, Rép. civ., 2017 (actualisation 2021), n°39.

⁶⁹ Civ. 3^{ème}, 3 mars 2004, n°02-17.390 ; Civ. 3^{ème}, 10 décembre 2015, n°14-13.832 ; Loyers et copropriété n°2, 2016, comm. 50, note VIGNERON G.

peut fonder ni possession, ni prescription⁷⁰. L'autorisation que le syndicat donne à un copropriétaire ou un tiers d'exercer un acte matériel⁷¹ peut potentiellement être mentionné dans le règlement de copropriété⁷² ou dans un procès-verbal d'assemblée générale. Ainsi, cette autorisation peut relever d'une simple tolérance, il conviendra donc de vérifier s'il est possible de se procurer ces documents. L'équivocité de la possession se trouve dans le fait que les documents mentionnent l'autorisation que le propriétaire a donné à l'utilisateur, qui n'a donc pas la qualité de possesseur.

En revanche, lorsque la possession est non-équivoque, les différents actes passés par le possesseur reflètent son intention de se comporter comme le véritable et l'unique propriétaire⁷³, il manifeste clairement son *animus*⁷⁴. Ainsi, l'aménagement ou l'amélioration d'une partie, commune ou privative, par une personne n'étant pas propriétaire, mais possesseur, démontre sa volonté de se comporter comme le véritable titulaire du droit et d'utiliser le bien à usage exclusif⁷⁵.

Prenons le cas d'une annexion de partie commune, le propriétaire d'un appartement aménage des combles communs qu'il annexe à son bien. Cet aménagement peut montrer le caractère non-équivoque de la possession, car l'action du copropriétaire démontre sa volonté de se comporter comme le véritable propriétaire de la partie qu'il a annexé à son appartement en s'opposant aux droits des autres copropriétaires.

En somme, le critère non-équivoque est complexe à démontrer, parce qu'il s'agit d'une intention du possesseur de se comporter comme le propriétaire. Ainsi, tant que l'ambiguïté sur cette intention n'est pas levée, la possession restera équivoque. Ce critère ne dépend donc pas uniquement du possesseur, mais de la manière dont il est perçu par les autres copropriétaires.

Ainsi, la copropriété rend difficile l'identification du caractère non-équivoque de la possession, et cette difficulté va se poursuivre pour démontrer son caractère continue ainsi que la durée de cette possession utile pendant trente années.

⁷⁰ Art. 2262 du Code civil.

⁷¹ MATHIEU M, ZALEWSKI-SICARD V., « Propriété – Prescription acquisitive », JCl Notarial Formulaire, Fasc. 40, 2015 (actualisation : 2023), n°43-44.

⁷² Civ. 3^{ème}, 3 mars 2004, n°02-17.390.

⁷³ BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°73.

⁷⁴ BUFFELAN-LANORE Y., LARRIBAU-TERNEYRE V., *Droit civil. Introduction Biens Personnes Familles*, SIREY, 2021, p.200 ; voir Introduction : l'animus est l'intention de se comporter comme le véritable titulaire de droit.

⁷⁵ REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.352.

I.1.3 La continuité et le délai de trente ans, une preuve délicate

En principe, la possession doit être continue et non interrompue pendant une durée de trente ans, pour revendiquer la propriété immobilière, par le biais de l'usucapion⁷⁶. La continuité ainsi que les trente années peuvent être démontrées grâce à des actes matériels passés régulièrement sur le bien par le possesseur, sans intervalles de temps prolongés⁷⁷. De manière générale, ces critères peuvent se traduire par la mise à bail du bien par le possesseur, l'entretien, le paiement d'impôts et de charges associées au bien, mais également par la création d'un ouvrage⁷⁸. Cependant, la preuve de ces critères est d'autant plus délicate à établir lorsque le possesseur se trouve en copropriété, à cause de la multiplicité des acteurs ainsi qu'aux contraintes liées à ce régime juridique.

En effet, la continuité et le délai de trente ans semblent plus simples à démontrer dans le contexte classique de la propriété individuelle plutôt qu'en copropriété. Prenons l'exemple d'un empiètement, qui peut se traduire par l'édification d'un mur sur une parcelle voisine en propriété individuelle, et par l'aménagement et l'annexion de combles communs à un appartement en copropriété. Dans le contexte de la propriété individuelle, pour démontrer la continuité et les trente ans, on peut utiliser des outils supplémentaires à ceux énoncés précédemment, tels que les photographies aériennes et terrestres, de vieilles cartes postales, des plans cadastraux anciens, des bornages et/ou divers plans, des témoignages recueillis à l'écrit⁷⁹. En revanche, en copropriété, la recherche de documents relatant un état ancien est plus limitée. Malgré la réalisation d'aménagements, les chances d'en obtenir la preuve, qui permettrait de dater l'ouvrage, se restreignent aux photos des occupants, aux factures, aux témoignages recueillis à l'écrit⁸⁰ des copropriétaires, au paiement des charges et des impôts, aux procès-verbaux d'assemblée générale, et aux documents de la copropriété tels que le règlement, l'état descriptif de division accompagné de plans et ses modificatifs. Cependant, dans certaines copropriétés, et particulièrement les plus anciennes, les documents sont très peu détaillés et les plans inexistant. Dans ces conditions, la prescription acquisitive reste la plus difficile à constater, à cause du potentiel

⁷⁶ Art. 2272 du Code civil.

⁷⁷ Civ. 1^{ère}, 3 mai 1960, publié au bulletin n°230.

⁷⁸ BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°71.

⁷⁹ LARDEUX G., « Preuve : modes de preuve », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2019 (actualisation : 2023), n°271.

⁸⁰ Idem.

manque de preuve. Effectivement, l'identification d'une situation irrégulière est compliquée si les documents de la copropriété et/ou les titres ne le permettent pas. De plus, le paiement des charges de copropriété et des impôts ne sont que des débuts de preuve de la possession continue⁸¹, et sont insuffisants pour prouver la possession continue durant trente ans⁸².

En outre, lorsqu'un copropriétaire annexe une portion de l'immeuble dont il n'est pas propriétaire (combles, couloir, jardin...), il ne paie généralement pas de charges sur la chose, étant donné que la situation est irrégulière. Les preuves de la continuité de la possession ainsi que du délai de trente ans sont encore plus restreintes. Elles peuvent être établies grâce à l'identification d'aménagements ou de constructions effectuées par le copropriétaire, tels que la création ou la prolongation des pièces dans des parties, communes ou privatives, dont il n'est pas propriétaire. Ces aménagements peuvent être identifiés en comparant la situation initiale à la situation factuelle, que l'on peut retrouver grâce aux preuves citées précédemment si elles existent, et notamment avec le règlement de copropriété et/ou l'état descriptif de division, s'ils le permettent.

L'identification de la possession continue pendant trente ans, passe également par la vérification des titres de propriété pour s'assurer qu'ils comprennent la situation factuelle ou bien une évolution au regard de la description présente dans le règlement et l'état descriptif. Si la situation décrite correspond à la situation factuelle, incluant l'irrégularité, alors le possesseur peut joindre sa possession à celle de son auteur⁸³, pour lui permettre de compléter le délai de trente ans. Cependant, dans de nombreux cas, la possession ne se transmet pas⁸⁴, car aujourd'hui, dans la rédaction des actes de vente, les notaires restent vigilants et rédigent l'acte de vente en fonction des actes antérieurs, sans relater la prescription acquisitive.

Ainsi, les critères de la prescription acquisitive sont complexes à identifier, et il faut être d'autant plus vigilant lorsqu'il s'agit d'une copropriété. De plus, il existe un cas particulier à la prescription trentenaire qui est encore plus ardu à démontrer, mais qui réduit le délai de prescription à dix ans.

⁸¹ SCHILLER S., *Droit des biens*, Dalloz, coll. Cours, 10^{ème} éd., 2021, p.159.

⁸² DJOUDI J., « Possession », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2021, p.15.

⁸³ Art. 2265 du Code civil.

⁸⁴ Civ. 3^{ème}, 19 octobre 2022, n°21-19.852 ; AJDI, 2023, p.77, obs. DREVEAU C.

I.1.4 Le cas particulier de la prescription acquisitive abrégée : encore plus pointu ?

L'usucapion abrégée est un cas particulier de la prescription trentenaire qui réduit le délai à dix ans⁸⁵ au lieu de trente ans. Bien que peu retenue en pratique par les juridictions compétentes, elle bénéficie au possesseur qui est de bonne foi, ayant acquis « *a non-domino* »⁸⁶ un droit. Autrement dit l'acquéreur, étant aussi le possesseur, a acquis un droit qui n'émanait pas de son véritable titulaire⁸⁷. Cependant, le domaine d'application de cette prescription abrégée est restreint. Elle est déjà complexe à prouver en propriété individuelle et l'est davantage en copropriété, parce qu'en plus de satisfaire aux exigences de l'usucapion trentenaire, le possesseur doit réunir deux conditions cumulatives supplémentaires. La première se rapporte à l'existence d'un juste titre, c'est-à-dire un acte juridique qui aurait transféré la propriété de l'immeuble s'il était émané du véritable propriétaire⁸⁸. La seconde condition concerne la bonne foi du possesseur⁸⁹, autrement dit la croyance erronée de l'existence d'un fait⁹⁰, le possesseur croit que son titre lui a conféré le droit qui en est l'objet⁹¹.

Le juste titre, en tant qu'acte de nature à transférer la propriété⁹², se limite aux actes translatifs de droits réels immobiliers, tels que les ventes⁹³. Les actes déclaratifs, tels que les actes de partage⁹⁴, ou les droits d'usage et de jouissance⁹⁵ ne sont pas considérés comme des justes titres recevables. De plus, le possesseur doit pouvoir présenter un titre mentionnant clairement l'objet de sa possession⁹⁶, sans quoi il ne peut prétendre acquérir la propriété par prescription abrégée⁹⁷. Le titre doit également être valable en respectant la

⁸⁵ Art. 2272, al.2, du Code civil ; MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, SIREY, coll. Université, 3^{ème} éd., 2013, p.336.
⁸⁶ GRIMONPREZ B., « Prescription acquisitive », Encyclopédie Dalloz, Rép. civ., 2018 (actualisation : 2022), n°118. « *A non domino* » désigne un bien reçu d'une personne qui n'en n'était pas propriétaire »
⁸⁷ MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, SIREY, coll. Université, 3^{ème} éd., 2013, p.336.
⁸⁸ GUINCHARD S., DEBARD T., *Lexiques des termes juridiques*, Dalloz, 30^{ème} éd, 2022, p.1055.
⁸⁹ Art. 2272, al.2, du Code civil.
⁹⁰ GUINCHARD S., DEBARD T., *Lexiques des termes juridiques*, Dalloz, 30^{ème} éd, 2022, p.141.
⁹¹ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.364.
⁹² LAFOND J., « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », JCI Construction - Urbanisme, Fasc. 91-40, 2022, n°126.
⁹³ MIGNOT M., « Prescription acquisitive immobilière », JCI Notarial Répertoire, Fasc. 60, 2022, n°64.
⁹⁴ Civ. 3^{ème}, 11 février 2015, n°13-24.770 : « l'acte de partage, émanant du véritable propriétaire du bien et n'emportant pas transfert de propriété, ne constituait pas un juste titre permettant une prescription abrégée ».
⁹⁵ LAFOND J., « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », JCI Construction - Urbanisme, Fasc. 91-40, 2022, n°126.
⁹⁶ LATINA M., COURBE P., *Droit des biens*, Dalloz, coll. Mémentos, 10^{ème} éd., 2022, p.158.
⁹⁷ LAFOND J., « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », JCI Construction - Urbanisme, Fasc. 91-40, 2022, n°127.

forme d'un acte translatif de propriété⁹⁸, car la nullité de forme du titre ne peut pas servir de base à la prescription abrégée⁹⁹. Dans le contexte classique d'une propriété individuelle, la preuve du juste titre est déjà difficile à rapporter, parce que les notaires, en rédigeant les actes portant sur le bien, sont vigilants et remontent les actes établis les trente dernières années afin de vérifier si le bien vendu est conforme à ce que le propriétaire antérieur a acheté¹⁰⁰. La complexité est accentuée avec le régime de la copropriété, où différentes propriétés coexistent, et où les documents de la copropriété établissant les droits des copropriétaires peuvent contredire les droits conférés par le titre.

Pour bénéficier de la prescription abrégée en copropriété, il est primordial de prouver l'existence du juste titre en vérifiant à la fois les titres de propriété, mais également les droits décrits dans les documents de la copropriété. A titre d'illustration, la Cour de cassation a admis qu'un ensemble de copropriétaires peut obtenir la propriété des parties communes revendiquées par un tiers, par usucapion abrégée, dans la mesure où les actes de vente des différents lots de copropriété constituent un juste titre¹⁰¹.

La deuxième condition pour invoquer l'usucapion abrégée est la bonne foi, et cela implique que le possesseur soit convaincu d'être le titulaire du droit que le titre était censé lui transférer¹⁰², au moment de l'acquisition¹⁰³. L'appréciation de cette condition relève du pouvoir des juges¹⁰⁴. Ainsi, l'acquéreur qui savait au moment de la cession que le vendeur n'était pas le véritable titulaire du droit n'est pas de bonne foi¹⁰⁵. Cependant, si l'existence du juste titre est confirmée, la bonne foi du possesseur est présumée, et c'est à celui qui allègue le contraire d'en apporter la preuve¹⁰⁶, par tous moyens¹⁰⁷.

⁹⁸ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.362.

⁹⁹ Art. 2273 du Code civil.

¹⁰⁰ LOCHOWICZ N., *La vente d'un lot de copropriété avec appropriation de parties communes*, Rapport de stage pour l'obtention du Diplôme Supérieur du Notariat, Université de Lille II, Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales, 2022, p.28-29.

¹⁰¹ Civ. 3^{ème}, 30 avril 2003, n°01-15.078, publié au Bulletin ; D. 2003, p. 2047, obs. MALLET-BRICOUT B., RTD Civ. 2003, p.523, obs. REVET T.

¹⁰² DJOUDI J., « Possession », Encyclopédie Dalloz, Rép. civ., 2017 (actualisation : 2021), n°53.

¹⁰³ Art. 2275 du Code civil.

¹⁰⁴ GRIMONPREZ B., « Prescription acquisitive », Encyclopédie Dalloz, Rép. civ., 2018 (actualisation : 2022), n°137.

¹⁰⁵ Idem.

¹⁰⁶ Art. 2274 du Code civil ; SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.365.

¹⁰⁷ LATINA M., COURBE P., *Droit des biens*, Dalloz, coll. Mémentos, 10^{ème} éd., 2022, p.159.

En somme, cette prescription abrégée est peu fréquente en copropriété et rarement retenue par les juridictions, en raison de la grande vigilance des notaires lors de la rédaction des actes.

Le jeu de la prescription acquisitive, trentenaire ou abrégée, est constaté au travers de la vérification de l'exercice des différents critères à partir des preuves rapportées. Ce mécanisme juridique d'acquisition est compliqué à démontrer dans le contexte de la copropriété, d'autant plus que la multitude d'acteurs potentiels pouvant en bénéficier ne facilite pas son identification.

I.2 Un large panel de potentiels bénéficiaires de l'usucapion en copropriété

La prescription acquisitive en copropriété est ouverte à tous les acteurs potentiels, tels que les copropriétaires, le syndicat des copropriétaires ou les tiers extérieurs à la copropriété. Cette diversité d'acteurs contribue à la complexité de l'identification de l'usucapion en copropriété. Chaque bénéficiaire potentiel ou chaque titulaire de droit initial défend ses propres intérêts, et cela peut perturber la vie de l'immeuble.

En premier lieu, chaque copropriétaire, pris individuellement, peut invoquer la prescription acquisitive afin de revendiquer ses droits de propriété ou de jouissance privative sur les parties communes et/ou les parties privatives¹⁰⁸. Par exemple, dans le cas courant d'une inversion de deux caves, un copropriétaire A utilise la cave d'un copropriétaire B et vice versa. Cette possession pour l'un et l'autre est utile pendant plus de trente ans, ils peuvent prescrire la propriété exclusive des caves qu'ils ont possédées, malgré le fait que le caractère public semble difficile à prouver, les caves étant généralement peu visitées. Cette situation d'inversion de cave peut s'expliquer par des numéros de lots différents des numéros des caves inscrits sur les portes, résultant de la division de lots anciens en plusieurs fractions d'immeubles distinctes¹⁰⁹. En effet, dans les anciennes copropriétés, un lot pouvait regrouper plusieurs fractions d'immeubles telles qu'une cave, un appartement et un grenier¹¹⁰. Mais, suite à la réforme touchant à la

¹⁰⁸ LAFOND J., « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », JCl Construction - Urbanisme, Fasc. 91-40, 2022, n°122.

¹⁰⁹ Annexe 1 : Modificatif de copropriété (Plan)

¹¹⁰ Idem.

publicité foncière de 1955, chaque lot devait comprendre une seule fraction indépendante¹¹¹. Pour autant, la numérotation des locaux (appartements, caves, greniers) n'a pas été modifiée, et cela constitue une source significative d'erreurs reproduites dans les actes¹¹². Ainsi, ce type de situation complexifie l'approche de la prescription acquisitive dans le contexte de la copropriété et ce sont les copropriétaires, premiers acteurs pouvant bénéficier de ce mécanisme juridique qui sont confrontés à ce genre de situation.

En revanche, il convient de souligner que la possibilité d'invoquer un droit par usucapion est exclue pour un détenteur précaire¹¹³. Par détenteur précaire¹¹⁴, on entend celui qui détient la chose d'autrui en exerçant des actes en vertu d'un titre qui l'y autorise sans avoir l'intention de se comporter comme le véritable propriétaire¹¹⁵. Ainsi, le détenteur possède le bien pour le compte du véritable propriétaire et non pour lui-même¹¹⁶, et devra le restituer¹¹⁷. Par exemple, un locataire dispose d'un contrat de bail qui le lie au véritable propriétaire, par conséquent, il ne peut prétendre acquérir par prescription des parties communes ou parties privatives, car le titre dont il dispose l'empêche de prescrire à titre de propriétaire¹¹⁸.

Toutefois, dans des cas exceptionnels¹¹⁹, le détenteur précaire peut se transformer en possesseur, grâce à l'interversion de titre, qui complexifie davantage l'identification du jeu de la prescription acquisitive en copropriété. L'interversion peut émaner soit d'un tiers qui se fait passer pour le propriétaire, soit du détenteur lui-même qui s'oppose au droit du propriétaire sans réaction de la part de celui-ci¹²⁰. Dans le premier cas, un locataire achète l'appartement qu'il occupe non pas au véritable propriétaire, mais à un tiers qui se fait passer pour tel¹²¹. La deuxième cause d'interversion se manifeste par l'accomplissement d'actes qui témoignent de la volonté du détenteur de se comporter comme le véritable

¹¹¹ Art. 71-2 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 ; OGE, *La copropriété*, 2023, p.58.

¹¹² Annexe 1 : Modificatif de copropriété

¹¹³ MATHIEU M., ZALEWSKI-SICARD, « Propriété – Prescription acquisitive », JCI Notarial Formulaire, V° Propriété, Fasc. 40, 2015 (actualisation : 2023), n°3.

¹¹⁴ Quelques exemples de détenteur précaire sont donnés à l'art 2266 du Code civil, il y a le locataire, le dépositaire ou encore l'usufruitier.

¹¹⁵ REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.373.

¹¹⁶ Art 2266 du Code civil ; SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.167.

¹¹⁷ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.167.

¹¹⁸ ROUX J.-M., « La prescription de parties communes en copropriété », Construction – Urbanisme n°4, chron.4, 2004.

¹¹⁹ CHEYNET DE BEAUPRE A., *Droit civil des biens*, Ellipses, 2019, n°55.

¹²⁰ Art. 2268 du Code civil ; SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.170-171.

¹²¹ MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 3^{ème} éd, 2013, p.317.

propriétaire¹²². Par exemple, un locataire réalise de grands travaux dans l'appartement loué, alors que son bail ne l'y autorise pas, il participe au vote en assemblée générale sans l'accord du propriétaire. Il viole le droit du propriétaire sur le bien, et si ce dernier ne défend pas son droit et que le locataire se comporte comme le propriétaire du bien, le détenteur pourrait devenir possesseur¹²³. Ainsi, il compterait parmi les potentiels bénéficiaires de la prescription acquisitive, si l'état de fait se prolonge suffisamment longtemps, et pourrait obtenir la qualité de copropriétaire.

En second lieu, en copropriété, le syndicat, en tant que personne morale représentant l'ensemble des copropriétaires, peut également invoquer ce mécanisme juridique. Il est en mesure d'acquérir à titre onéreux ou gratuit des parties privatives¹²⁴, pour autant, peut-il prescrire la propriété de ces parties, qui par définition appartiennent à un des copropriétaires^o? Aucune disposition ne s'oppose au fait qu'un syndicat acquiert un lot au sein d'une copropriété par usucapion¹²⁵. La jurisprudence admet même qu'il a la possibilité de prescrire afin d'acquérir ainsi un lot privatif, s'il remplit les conditions nécessaires à l'usucapion¹²⁶. A titre d'illustration, la Cour de cassation a reconnu la possibilité pour le syndicat des copropriétaires d'acquérir, par prescription trentenaire, un lot de copropriété utilisé collectivement en tant que local à vélo par l'ensemble des copropriétaires, depuis plus de trente ans¹²⁷.

Compte tenu du fait que la totalité des copropriétaires, réunie en la personne du syndicat, peut prétendre à la prescription acquisitive, aucune entrave n'empêche un groupe restreint de copropriétaires de jouir également de ce mécanisme juridique. Par exemple, un immeuble constitué de dix lots comprenant une cour, désignée comme partie commune générale, est entretenue uniquement par trois copropriétaires, qui sont les seuls à y avoir accès. Ces derniers ont exercé une possession utile de ladite cour pendant une période de trente ans. En conséquence, ils peuvent potentiellement revendiquer la propriété de cette cour commune, acquise par le biais de la prescription trentenaire. Ainsi, il serait approprié

¹²² REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.346-347.

¹²³ MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 3^{ème} éd., 2013, p.318.

¹²⁴ Art. 16, al.2, de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹²⁵ Civ. 3^{ème}, 8 octobre 2015, n°14-16.071, publié au bulletin ; D. 2015, p. 2419, obs. TADROS A. ; AJDI 2016, p. 277, obs. LE RUDULIER N.

¹²⁶ REVEILLAUD P, RICORD-REVEILLAUD J, « Propriété et possession immobilières », Dictionnaire Permanent Construction et Urbanisme, Elnet, 2023, n°2.

¹²⁷ Civ. 3^{ème}, 8 octobre 2015, n°14-16.071, publié au Bulletin ; D. 2015, p. 2419, obs. TADROS A. ; AJDI 2016, p. 277, obs. LE RUDULIER N.

de considérer cette cour comme une partie commune spéciale, appartenant conjointement aux trois copropriétaires concernés, et cela permettrait l'établissement de charges spéciales réparties entre eux.

En dernier lieu, l'usucapion peut également être revendiquée par un tiers extérieur à la copropriété, afin d'obtenir un droit de propriété sur une parcelle en copropriété. Par exemple, un voisin de la copropriété construit un mur, au-delà de sa limite de propriété, empiétant sur la parcelle en copropriété. Si le propriétaire voisin peut prouver sa possession utile durant le laps de temps nécessaire, alors il peut invoquer l'acquisition de la propriété de cette portion de terrain sur laquelle il empiète, par prescription trentenaire.

Ainsi, les bénéficiaires potentiels de l'usucapion sont nombreux au sein de la copropriété, et cela contribue à la complexité de l'identification de cette dernière. Qu'il s'agisse d'un copropriétaire, du syndicat, d'un tiers extérieur à la copropriété ou bien d'un détenteur précaire, il est essentiel d'identifier celui qui peut bénéficier du jeu de la prescription acquisitive parmi cette diversité d'acteurs. De plus, la complexité persiste lorsqu'il s'agit d'identifier les droits susceptibles d'être acquis par usucapion, compte tenu de la multitude de droits faisant partie de la sphère des éléments prescriptibles.

I.3 Les éléments prescriptibles en copropriété : un large champ d'acquisition

En copropriété, une multiplicité d'éléments sont prescriptibles au sein d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété. Il est, entre autres, possible de prescrire le droit de propriété des parties privatives, des parties communes générales ou spéciales et le droit de jouissance privatif des parties communes générales, à condition de réunir les conditions nécessaires. Ce large champ d'acquisition participe de la difficulté de l'identification du mécanisme de la prescription acquisitive, car il nécessite une analyse détaillée des circonstances et des droits de chacun des acteurs de la copropriété concernés.

Préalablement, l'usucapion permet de revendiquer uniquement des droits réels¹²⁸, qui confèrent à leur titulaire des pouvoirs directs et immédiats sur la chose¹²⁹. Elle ne

¹²⁸ OMARJEE I., GRIVAUX F., « Pratique notariale de la prescription trentenaire : l'acte de notoriété acquisitive », JCP N n°43, 2010, p.1337, n°2.

¹²⁹ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.61.

s'applique pas aux droits personnels¹³⁰, droits que possède un créancier d'exiger d'un débiteur une prestation ou une obligation¹³¹. Par exemple, le droit d'un locataire est un droit personnel, qui permet à son titulaire (créancier) d'exiger du propriétaire (débiteur) la jouissance du bien¹³². En revanche, la propriété, qui est un droit réel principal¹³³, permet au propriétaire d'habiter le bien, de le vendre, de l'exploiter, de le louer... il exerce un pouvoir direct dessus¹³⁴. Les droits réels peuvent s'appliquer sur les différentes composantes de la copropriété, tant sur les parties privatives que communes, et cela rend délicat l'appréciation du jeu de l'usucapion.

Tout d'abord, un des cas fréquents rencontrés en copropriété, est l'acquisition de la propriété d'une partie privative par le mécanisme de la prescription. Par exemple, un copropriétaire annexe à son bien des greniers laissés à l'abandon, qualifiés de parties privatives dans le règlement de propriété, pour agrandir son appartement sans aucune autorisation. La condition de la possession utile semble difficile à appréhender et notamment son caractère public¹³⁵, à moins qu'il en soit fait mention en assemblée générale ou que la possession ait été publique de toute autre manière que ce soit¹³⁶. Donc, si l'ensemble des critères nécessaires à l'usucapion sont réunis, alors le copropriétaire peut avoir acquis la propriété des combles par prescription.

Ensuite, la propriété des parties communes générales ou d'un droit de jouissance exclusif sur ces dernières peuvent également être revendiqués. En effet, les parties communes générales sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires¹³⁷ et chaque copropriétaire possède une quote-part de propriété de ces parties communes¹³⁸. Cependant, lorsqu'un copropriétaire s'oppose aux droits des autres, en annexant une portion de couloir commun par exemple, et possède utilement cette portion durant le délai requis, il peut revendiquer la propriété exclusive de ce couloir¹³⁹, afin de l'intégrer à son lot. De plus, la Cour de cassation a reconnu qu'un copropriétaire, ayant possédé utilement

¹³⁰ BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°69.

¹³¹ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.61.

¹³² SCHILLER S., *Droit des biens*, Dalloz, coll. Cours 10^{ème} éd., 2021, p.52.

¹³³ CABRILLAC R., *Introduction générale au droit*, Dalloz, coll. Cours, 15^{ème} éd., 2023, p.97.

¹³⁴ SCHILLER S., *Droit des biens*, Dalloz, coll. Cours, 10^{ème} éd., 2021, p.52.

¹³⁵ Voir supra (I.1)

¹³⁶ CA, Paris, Pôle 4, ch.1, 31 mars 2023, n°20/06283.

¹³⁷ JAFFUEL D.-C., BUCHER C.-E., « Copropriété – Historique et généralités », JCI Civil Code, Fasc. 10, 2021, n°104.

¹³⁸ Art. 1^{er} de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹³⁹ ROUX J.-M., « La prescription de parties communes en copropriété », Construction – Urbanisme n°4, chron. 4, 2004.

une portion de jardin, qualifiée de partie commune générale, pendant trente ans, pouvait acquérir un droit de jouissance exclusif sur celle-ci¹⁴⁰. Dans ces deux exemples, la situation semble similaire, les critères de la prescription sont réunis, l'objet revendiqué est une partie commune générale, pourtant la finalité est différente. En effet, l'attribution de la jouissance privative ou de la pleine propriété va dépendre de l'intention de celui qui invoque la prescription acquisitive¹⁴¹. Cependant, dans la pratique, il ne sera pas aisé de distinguer l'intention du propriétaire d'invoquer l'un ou l'autre des droits¹⁴². Néanmoins, le droit de jouissance privatif étant lié directement au lot, la portion de partie commune sur laquelle s'applique ce droit devrait être contigüe au lot.

Les parties communes spéciales, dont la propriété est répartie entre plusieurs copropriétaires, entrent également dans la sphère des éléments prescriptibles et tous les bénéficiaires potentiels peuvent acquérir un droit de propriété sur celles-ci. Par exemple, un local défini comme étant une partie commune spéciale, est utilisé par l'ensemble des copropriétaires et entretenu par le syndic de copropriété. La possession par le syndicat est utile et si la situation se poursuit comme telle pendant trente ans, de manière continue, le syndicat pourrait potentiellement revendiquer la prescription acquisitive de ce local. Ainsi, les parties communes spéciales peuvent être acquises par usucapion.

Enfin, bien que le cas soit rare¹⁴³, la prescription acquisitive peut permettre d'étendre l'assiette de la copropriété au détriment du propriétaire voisin¹⁴⁴ ou de la réduire. En effet, la Cour de cassation a admis que l'ensemble des copropriétaires peuvent acquérir par usucapion un terrain appartenant à un tiers¹⁴⁵. Ce principe est basé sur le fait que les actes de vente de chaque lot constituent le juste titre permettant de prescrire¹⁴⁶. Cette partie, une fois incluse dans l'assiette de la copropriété, constitue une partie commune.

¹⁴⁰ Civ. 3^{ème}, 24 octobre 2007, n°06-19.260, publié au Bulletin ; Loyers et Copropriété n°12, 2007, comm. n°255, note VIGNERON G., JCP N n°50, 2007, 1328, note STEMMER Y.

¹⁴¹ LAFOND J., « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », JCI Construction - Urbanisme, Fasc. 91-40, 2022, n°125.

¹⁴² Idem.

¹⁴³ Civ. 3^{ème}, 30 avril 2003, n°01-15.078, publié au bulletin ; Loyers et Copropriété n°9, 2003, comm. 186, obs. VIGNERON G.

¹⁴⁴ VIGNERON G., GIL G., « Contentieux de la copropriété – Actions en justice », JCI Copropriété, Fasc. 100, 2021, n°77.

¹⁴⁵ Civ. 3^{ème}, 30 avril 2003, n°01-15.078 ; Loyers et Copropriété n°9, 2003, comm. 186, obs. VIGNERON G.

¹⁴⁶ VIGNERON G., GIL G., « Contentieux de la copropriété – Actions en justice », JCI Copropriété, Fasc. 100, 2021, n°77.

Enfin, la prescription acquisitive peut permettre d'acquérir la propriété des parties privatives, des parties communes générales et/ou spéciales et la jouissance exclusive des parties communes générales au sein de la copropriété. Cette multiplicité d'éléments prescriptibles participe de la complexité de l'identification de l'usucapion.

Les différents éléments permettant la constatation de l'usucapion sont plus complexes en copropriété plutôt que dans le contexte d'une propriété individuelle, notamment à cause de son régime juridique strict, et de la multitude d'acteurs et d'éléments qu'elle abrite. Une fois que les critères de la prescription acquisitive sont vérifiés, que l'on connaît l'acteur qui souhaite en bénéficier ainsi que son objet, alors une officialisation au sein de la copropriété est nécessaire pour conformer les droits des copropriétaires à la situation factuelle. Tout comme la constatation du jeu de la prescription acquisitive, le processus de régularisation est complexe.

II Des démarches délicates pour permettre l'officialisation de la prescription acquisitive en copropriété

Les démarches visant à officialiser la prescription acquisitive en copropriété sont délicates et engendrent des coûts significatifs. Cette considération peut expliquer la tendance à régulariser ce type de situation lors d'un fait générateur, tel qu'une transaction immobilière. Le vote des copropriétaires lors d'une assemblée générale peut permettre d'officialiser une situation factuelle répondant aux critères de l'usucapion. Toutefois, cette régularisation amiable ne consacre pas pleinement la prescription acquisitive en raison de la manière dont elle est mise en œuvre. Malgré sa complexité, cette démarche vise à mettre en conformité les documents de la copropriété suite à une situation de possession répondant aux critères de l'usucapion (II.1). En revanche, Dans le cas d'un litige entre les parties, une action en revendication peut être engagée, et seul le juge possède les compétences nécessaires pour valider la prescription acquisitive lors de cette action (II.2).

II.1 La régularisation à l'amiable d'une prescription acquisitive en copropriété, un processus complexe

L'assemblée générale des copropriétaires détient le pouvoir de formaliser une situation impliquant une possession répondant aux critères de l'usucapion, sous réserve de l'accord de ces derniers¹⁴⁷. Cependant, il est important de souligner que cette assemblée ne reconnaît pas véritablement la prescription acquisitive, notamment car la procédure de régularisation n'entraîne pas d'effet rétroactif. Le possesseur devient titulaire du droit non pas dès son entrée en possession, mais lors de la régularisation par l'assemblée générale des copropriétaires.

La démarche de régularisation est un processus qui nécessite, dans un premier temps, une étape préliminaire à la reconnaissance de la prescription acquisitive, réalisée par le géomètre-expert ou par un autre professionnel, et qui établit un projet modificatif d'état descriptif de division (II.1.1). Dans un second temps, ce projet est soumis au vote en assemblée générale, avant d'être publié par un notaire, sous réserve de l'accord des

¹⁴⁷ DELESALLE T., « La régularisation des annexions de parties communes – Mode d'emploi », JCP N n°43-44, n°1282, 2011, n°19.

copropriétaires. Cette étape est essentielle dans la procédure de régularisation pour mettre en concordance les documents et les droits des copropriétaires (II.1.2).

II.1.1 Première étape vers la régularisation : l'élaboration d'un projet modificatif d'état descriptif de division

La régularisation d'une possession répondant aux critères de la prescription acquisitive à l'amiable au sein d'une copropriété a pour objectif de mettre en conformité les droits des copropriétaires avec la situation factuelle. Préalablement à l'étape d'élaboration du projet modificatif d'état descriptif de division, il est préférable de solliciter l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour officialiser cette situation, évitant ainsi des dépenses inutiles. Une fois cet accord obtenu, la régularisation de la situation factuelle peut se réaliser par le biais d'une cession de partie commune à l'euro symbolique, de l'attribution d'une jouissance privative sur une partie commune, ou encore par la vente d'un lot privatif¹⁴⁸.

Il est important de noter que ces modes de régularisation ne reconnaissent pas la prescription acquisitive en tant que mode d'acquisition d'un droit ayant un effet rétroactif¹⁴⁹.

La cession ou l'attribution d'une jouissance privative sont les seules solutions juridiques utilisées à ce jour pour régulariser à l'amiable une situation irrégulière qui répond aux critères de la prescription acquisitive. Un professionnel pourrait intervenir pour vérifier la présence de tous les critères de l'usucapion, comme le ferait un acte de notoriété acquisitive¹⁵⁰, réalisé par un notaire¹⁵¹. Cependant, cet acte n'entraîne pas le transfert de propriété¹⁵² et il très peu utilisé par les notaires, qui engagent leur responsabilité professionnelle. Il n'existe donc aucune manière de reconnaître véritablement une prescription acquisitive autre qu'en passant par la voie judiciaire.

¹⁴⁸ BARNIER-SZTABOWICZ J., « La cession d'une partie commune », AJDI, 2007, p.736.

¹⁴⁹ REBOUL N., « Effet de l'usucapion : acquisitive rétroactive du droit de propriété », Recueil Dalloz, 1998, p.509.

¹⁵⁰ OMARJEE I., GRIVAUX F., « Pratique notariale de la prescription trentenaire : l'acte de notoriété acquisitive », JCP N n°43, 2010, p.1337, n°3.

¹⁵¹ MATHIEU M., ZALEWSKI-SICARD V., « Propriété – Prescription acquisitive », JCI Notarial Formulaire, Fasc. 40, 2015 (actualisation : 2023), n°117.

¹⁵² BEZ J.-M., MONTOUX D., « Notoriété-Règles générales », JCI Notarial Formulaire, V° Notoriété, Fasc. 10, 2023, n°57

De plus, la complexité de cette officialisation se poursuit lorsque les copropriétaires doivent choisir parmi les différentes solutions juridiques, celle qui va permettre de régulariser la situation en votant en assemblée générale. Il est difficile pour des copropriétaires non-initiés au droit de la copropriété et à l'usucapion de se prononcer, notamment lorsqu'il s'agit de choisir entre une cession ou une attribution d'un droit de jouissance privatif des parties communes, car la différence entre les deux est complexe à distinguer. En effet, dans les deux cas, la situation initiale est similaire, il s'agit de la possession utile d'une partie commune durant au moins trente ans. Cependant, les conséquences, sont bien différentes puisque lors d'une cession, la partie litigieuse va devenir la propriété du possesseur alors que dans le cas d'une attribution de jouissance privative, les parties communes vont rester la propriété du syndicat des copropriétaires¹⁵³.

Dans l'hypothèse où les copropriétaires ont accepté de régulariser à l'amiable la situation factuelle et ont donné leur aval sur l'établissement du projet modificatif, le syndicat, par l'intermédiaire du syndic, mandate une personne pour réaliser le projet modificatif d'état descriptif de division, il peut être géomètre-expert¹⁵⁴, surtout si un plan est annexé au projet modificatif. Ce modificatif doit être clair et compréhensible pour que les copropriétaires le valident.

¹⁵³ Art. 6-3 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; KAN-BALIVET B., « La nature juridique du droit de jouissance exclusif sur les parties communes », *Defrénois* n°16, 2008, p. 1765.

¹⁵⁴ LAFOND J., « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », *JCI Construction - Urbanisme*, Fasc. 91-40, 2022, n°130.

Ainsi, dans ce projet, le mandataire, géomètre-expert, détaille la situation présentée dans les documents de la copropriété¹⁵⁵. Ensuite, il décrit les différentes modifications, pour mettre en conformité les documents de la copropriété avec l'état des lieux actuel¹⁵⁶. Il rédige un tableau récapitulatif, reprenant les modifications, et notamment la nouvelle attribution des quotes-parts de parties communes, et de charges d'entretien¹⁵⁷. Enfin, il peut accompagner ce projet d'un plan faisant apparaître la modification, avec différents aplats de couleurs qui permettront de distinguer les parties communes et les parties privatives (Figure 1).

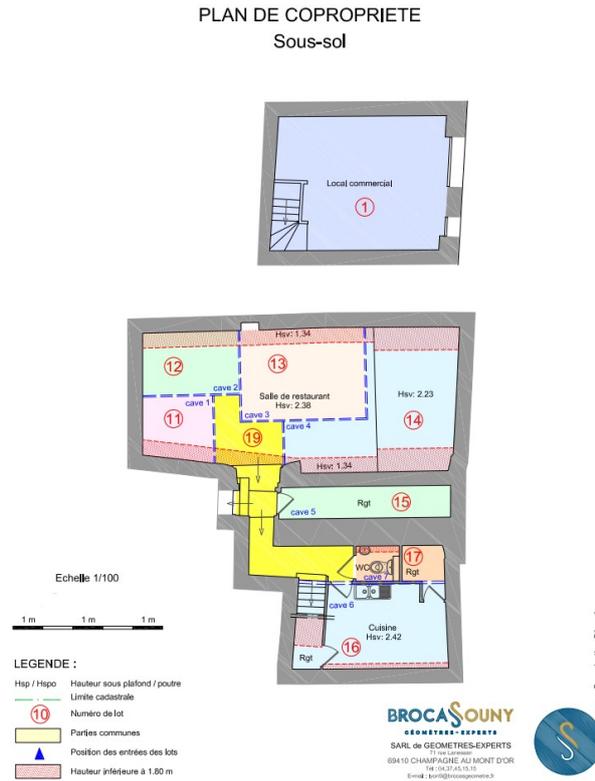


Figure 1 : Plan de sous-sol d'une copropriété avec différents aplats de couleurs

Une cession de partie commune a pour effet de transférer la propriété de cette dernière qui devient une partie privative¹⁵⁸. Cette vente peut être réalisée à l'euro symbolique car la situation répond aux critères de la prescription acquisitive¹⁵⁹. La cession peut s'appliquer aussi bien aux parties communes générales que spéciales, seulement, dans le premier cas, la décision de cession appartient au syndicat des copropriétaires, et dans le second cas, la décision revient aux seuls copropriétaires ayant des droits indivis sur les parties communes spéciales cédées¹⁶⁰. Cependant, le choix de modifier le règlement et l'état descriptif de division pour créer un nouveau lot, avec une attribution de quotes-parts de propriété et tantièmes de charges, relève de la compétence de l'assemblée générale des

¹⁵⁵ OGE, *La copropriété*, 2023, p.58-65.

¹⁵⁶ *Idem*

¹⁵⁷ *Idem*

¹⁵⁸ BARNIER-SZTABOWICZ J., « La cession d'une partie commune », *AJDI*, 2007, p.736.

¹⁵⁹ *Idem*

¹⁶⁰ CAPOULADE P., GIVERDON C., « Contestation d'une décision de l'assemblée générale et portée de l'institution de parties communes spéciales à certains copropriétaires », *RDI* n°4, 1996, p.609.

copropriétaires¹⁶¹. Dans le projet modificatif, cette cession se traduit par la création d'un lot privatif, suivi du changement de destination du lot¹⁶². La superficie « loi Carrez » pourra être calculée afin de procéder à la vente du lot si le projet est validé par les copropriétaires concernés¹⁶³.

Contrairement à la cession, l'attribution d'un droit de jouissance privatif sur les parties communes générales annexées, n'entraîne pas le transfert de propriété et ne constitue pas la partie privative d'un lot¹⁶⁴. La jouissance privative est nécessairement accessoire au lot auquel elle est attachée, mais reste la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires¹⁶⁵ et n'est pas incluse dans la superficie « loi Carrez » de 1996¹⁶⁶. Le droit de jouissance exclusif doit être accordé par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale. De plus, des charges peuvent accompagner l'attribution de la jouissance sans avoir un caractère obligatoire¹⁶⁷. L'attribution du droit de jouissance privatif est mentionnée dans l'état descriptif de division modificatif¹⁶⁸. Elle peut être accompagnée d'un plan, sur lequel cette modification sera définie clairement. Par exemple, un propriétaire possède une portion de jardin attenant à son lot depuis de nombreuses années. Les copropriétaires décident, pour régulariser la situation, de lui attribuer la jouissance exclusive de ce bout de jardin. Dans le projet modificatif, non seulement il faudra préciser à quel lot la jouissance privative est attribuée, mais il faudra également mentionner les charges qui y sont attachées.

Le dernier élément pouvant permettre la régularisation de la prescription acquisitive au sein de la copropriété est la vente d'un lot privatif. Cette vente concerne le cas où une partie privative est possédée pendant plusieurs dizaines d'années par une autre personne que le titulaire de droit. Par exemple, un copropriétaire possède une cave qui ne lui appartient pas. La cave peut être vendue par le véritable propriétaire au possesseur, sans qu'aucune modification ne soit faite dans l'état descriptif de division pour régulariser la

¹⁶¹ LAFOND J., « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », JCI Construction - Urbanisme, Fasc. 91-40, 2022, n°41 et 45 ; BARNIER-SZTABOWICZ J., « La cession d'une partie commune », AJDI, 2007, p.736.

¹⁶² ANNEXE 1 : Modificatif de copropriété

¹⁶³ Voir supra (II.1.2.1)

¹⁶⁴ Art. 6-3, al.2, de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; DELESALLE T., « La régularisation des annexions de parties communes – Mode d'emploi », JCP N n°43-44, n°1282, 2011, n°28.

¹⁶⁵ REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.760.

¹⁶⁶ DELESALLE T., « La régularisation des annexions de parties communes – Mode d'emploi », JCP N n°43-44, n°1282, 2011, n°36.

¹⁶⁷ Idem, n°31.

¹⁶⁸ Idem, n°30-31.

situation. En revanche, si une division de lot doit être réalisée dans le cas où la vente ne s'applique pas à l'entièreté du lot, cette division sera accompagnée d'un modificatif avec la description du nouveau lot ainsi qu'une nouvelle répartition des quotes-parts de propriété et de charges, et ce dernier est voté en assemblée générale¹⁶⁹.

Dans le cas où le lot est acquis par le biais de la prescription trentenaire, au profit du syndicat des copropriétaires, le lot peut soit rester un lot appartenant au syndicat, soit être supprimé pour que l'espace, soit intégré aux parties communes, avec l'accord de la copropriété.

En résumé, le projet modificatif d'état descriptif de division est important pour la régularisation de la situation et notamment pour mettre en conformité les droits avec la situation factuelle. Cette régularisation peut se traduire par une cession de parties communes ou de parties privatives ou par l'attribution d'une jouissance privative des parties communes. Le modificatif doit être clair et de préférence accompagné d'un plan, afin de faciliter la compréhension par les copropriétaires, et permettre le vote de celui-ci.

Une fois terminé, ce projet est envoyé au demandeur, qui devra ensuite le communiquer au syndic afin qu'il puisse le mettre à l'ordre du jour, et le notifier aux copropriétaires, en annexant le modificatif¹⁷⁰. Cette régularisation va finalement dépendre du vote des modifications décrites dans le projet, en assemblée générale des copropriétaires.

II.1.2 La régularisation, dépendante de l'aval des copropriétaires

La formalisation de la situation répondant aux critères de la prescription acquisitive dans les documents de la copropriété et la mise en conformité des droits des copropriétaires, sont conditionnées par l'aval de l'assemblée générale. Ce vote participe donc au caractère complexe de cette régularisation, notamment car les copropriétaires ne possèdent pas forcément les connaissances suffisantes pour comprendre les conséquences de leurs décisions sur la copropriété, d'où l'intérêt de présenter des documents clairs.

¹⁶⁹ OGE, *La copropriété*, 2023, p.59.

¹⁷⁰ LAFOND J., « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », JCI Construction - Urbanisme, Fasc. 91-40, 2022, n°7.

Ainsi, le vote est déterminant pour poursuivre l'officialisation de la situation factuelle répondant aux critères de la prescription acquisitive (II.1.2.1). A la suite de celui-ci, les copropriétaires disposent d'un délai de deux mois pour éventuellement engager un recours contre la décision d'assemblée générale qu'ils n'approuvent pas. Ce recours peut entraîner des conséquences sur l'officialisation de la prescription acquisitive (II.1.2.2).

II.1.2.1 Le vote en assemblée générale, passage indispensable pour officialiser la situation de possession ?

Le vote du projet modificatif, bien qu'indispensable pour officialiser la prescription acquisitive, participe au caractère complexe de cette régularisation. En effet, plusieurs éléments peuvent influencer sur l'issue du vote du modificatif, tel qu'un vote à la mauvaise majorité, la perception par les copropriétaires des modifications à effectuer faussée par la mention faite dans l'ordre du jour, le manque d'information pour effectuer le vote.

Lors du vote du projet modificatif, les différentes étapes de modifications détaillées sont votées séparément en assemblée générale. Elles sont également mentionnées séparément dans l'ordre du jour¹⁷¹. De plus, il est important que le modificatif communiqué en annexe soit présenté aux copropriétaires tel que le géomètre-expert l'a fourni. Surtout en ce qui concerne le plan, qui est réalisé avec différents aplats de couleurs¹⁷². Dans le cas où le plan ne serait pas envoyé en couleur, les copropriétaires pourraient avoir du mal à distinguer les parties communes et les parties privatives et ne pas comprendre ce modificatif. Cette absence de compréhension pourrait être sanctionnée par un vote négatif.

Si les votes permettent de valider le projet, celui-ci sera publié au Service de la publicité foncière par le notaire¹⁷³. Alors la prescription acquisitive s'interrompt, puisque le possesseur est devenu titulaire du droit. On peut prendre l'exemple d'un copropriétaire, qui a possédé, de manière utile pendant trente ans, un jardin, inscrit dans le règlement comme étant une partie commune, attenant à son lot. Le modificatif voté attribue la jouissance privative sur le jardin, au propriétaire du lot. Cette attribution régularise la

¹⁷¹ OGE, *La copropriété*, 2023, p.60-65.

¹⁷² *Idem*, p.19.

¹⁷³ LOCHOWICZ N., *La vente d'un lot de copropriété avec appropriation de parties communes*, Rapport de stage pour l'obtention du Diplôme Supérieur du Notariat, Université de Lille II, Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales, 2022, p.59.

situation irrégulière répondant aux exigences de la prescription acquisitive, sans pour autant reconnaître cette dernière.

Lorsqu'il s'agit d'un modificatif qui implique la cession d'une partie, commune ou privative, l'action en revendication permettant d'invoquer la prescription acquisitive s'éteint une fois le transfert de propriété effectué¹⁷⁴. Admettons qu'un copropriétaire ait privatisé un bout de couloir, considéré comme une partie commune générale. L'état descriptif de division modificatif matérialise cette annexion en créant un nouveau lot. Une fois l'aval des copropriétaires obtenu, la situation répondant aux exigences de la prescription acquisitive n'est pas encore officialisée, puisque le lot appartient toujours au syndicat des copropriétaires. Le prix de la vente est fixé en assemblée générale, et peut s'effectuer à l'euro symbolique ou non¹⁷⁵. Puis, le notaire conclut la vente, pour clôturer et régulariser définitivement la situation.

En revanche, si le vote est défavorable de la part des copropriétaires, le demandeur pourra contester cette résolution, en formant un recours si la décision n'a pas été régulièrement prise¹⁷⁶. Il peut également revendiquer l'acquisition du droit par usucapion devant le juge, en lui apportant les différentes preuves de sa possession¹⁷⁷.

Afin d'appuyer l'accomplissement de l'usucapion en vue d'acquérir le droit de propriété¹⁷⁸, le bénéficiaire potentiel peut demander à un notaire de réaliser un acte de notoriété acquisitive. Cet acte n'entraîne pas le transfert de propriété¹⁷⁹ mais il constate uniquement la possession en réunissant les éléments qui permettent de la justifier¹⁸⁰. Ainsi, il peut permettre d'appuyer la demande auprès de l'assemblée générale concernant la régularisation. Cependant, cet acte peut être remis en cause si le revendiquant apporte la preuve de son droit de propriété¹⁸¹.

¹⁷⁴ MIGNOT M., « Prescription acquisitive immobilière », JCI Notarial Répertoire, Fasc. 60, 2022, n°145.

¹⁷⁵ BUENO C., *Vente complexe de lots de copropriété et régularisation d'une appropriation d'une partie privative*, Rapport de stage pour l'obtention du Diplôme Supérieur du Notariat, Université de Bourgogne Franche-Comté, Faculté des sciences économique et politique, 2021, p.55.

¹⁷⁶ Voir infra (II.1.2.2).

¹⁷⁷ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.399 ; Voir infra (II.2).

¹⁷⁸ MATHIEU M, ZALEWSKI-SICARD V., « Propriété – Prescription acquisitive », JCI Notarial Formulaire, Fasc. 40, 2015 (actualisation : 2023), n°117.

¹⁷⁹ BEZ J.-M., MONTOUX D., « Notoriété-Règles générales », JCI Notarial Formulaire, V° Notoriété, Fasc. 10, 2023, n°57

¹⁸⁰ OMAR JEE I., GRIVAUX F., « Pratique notariale de la prescription trentenaire : l'acte de notoriété acquisitive », JCP N n°43, 2010, p.1337, n°3.

¹⁸¹ DJOUDI J., « Possession », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, février 2017 (actualisation : février 2021), n°51.

En résumé, la régularisation peut entraîner différentes conséquences en fonction des droits prescrits et des bénéficiaires (Tableau 1). Par conséquent, le vote en assemblée générale de ce projet modificatif d'état descriptif de division est un premier pas indispensable vers la régularisation de l'usucapion à condition qu'il soit correctement voté, qu'aucun recours ne soit lancé et que les copropriétaires le valident.

Droits prescrits Bénéficiaires	La propriété				La jouissance privative des parties communes générales
	des parties privatives	des parties communes générales (PCG)	des parties communes spéciales (PCS)	d'une parcelle extérieur à la copropriété	
Copropriétaire unique	Changement de propriétaire et/ou subdivision de lot	Création d'un lot de copropriété		Propriété individuelle non comprise dans l'assiette de la copropriété ou intégration en tant que lot à l'emprise de la copropriété	Droit de jouissance exclusif sur les PCG attaché à un lot
Groupe de copropriétaires indépendant du syndicat	Lot de copropriété	Création de PCS avec accord des copropriétaires	Changement de propriétaires	Propriété indivise ou intégration dans l'assiette de la copropriété en tant que lot ou en tant que PCS	X
Syndicat des copropriétaires	Lot de copropriété	X	Devient PCG avec l'accord des copropriétaires	Intégration aux PCG	X
Tiers extérieur à la copropriété	Création d'un lot de copropriété ou propriété hors assiette de la copropriété			X	X

Tableau 1 : Les effets de la prescription acquisitive selon les droits et les bénéficiaires potentiels.

A la suite de cette assemblée générale, le syndic dispose d'un délai d'un mois pour notifier aux copropriétaires le procès-verbal d'assemblée générale¹⁸². Certains copropriétaires en désaccord avec une décision adoptée lors de la réunion peuvent engager un recours pour la faire annuler.

¹⁸² Art. 42 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

II.1.2.2 Le recours, la place importante du formalisme

Une décision prise en assemblée générale des copropriétaires, purgée du délai de recours de deux mois après la réception du procès-verbal¹⁸³, permet de régulariser une prescription acquisitive et de mettre en conformité les droits issus d'une situation irrégulière. En revanche, lorsqu'un recours en annulation est engagé, par un copropriétaire opposant¹⁸⁴ ou défaillant¹⁸⁵, le juge intervient pour statuer sur la légalité et la régularité de la décision¹⁸⁶. Son rôle n'est pas d'imposer une nouvelle décision¹⁸⁷, mais de statuer sur la forme de celle-ci. Autrement dit, la manière dont elle a été mentionnée dans l'ordre du jour, si les annexes ont bien été transmises, ou encore si la majorité à laquelle la décision a été votée était correcte. Le formalisme a donc une place importante dans l'acceptation et la validation d'une résolution prise en assemblée générale. Dans le cas où la demande en annulation est fondée, la résolution est réputée nulle, ce jugement entraîne la disparition rétroactive de cette décision¹⁸⁸, c'est-à-dire qu'elle est censée n'avoir jamais existé¹⁸⁹. On comprend ainsi l'intérêt d'attendre que la délibération de l'assemblée ait été purgée des deux mois de recours avant de poursuivre¹⁹⁰.

Ainsi, lorsque la décision relève d'une étape de régularisation de l'usucapion, telle qu'une résolution relative au vote du projet modificatif¹⁹¹, le recours ne porte pas sur la vérification de l'existence d'une possession utile durant trente ans. Le juge ne vérifie pas que les éléments rapportés, concernant l'existence des critères de la possession, sont de nature à répondre aux exigences de la prescription acquisitive. Contrairement à une action

¹⁸³ Idem ; BLAISSE A., « Copropriété : Administration de la copropriété – Pouvoirs des assemblées générales et contestation des décisions des assemblées », JCI Notarial Répertoire, V° Copropriété, Fasc. 41-2, 2022.

¹⁸⁴ Le copropriétaire opposant est celui qui vote contre une décision adoptée ou pour une décision non adoptée, c'est également celui qui prouve avoir été victime d'un vice du consentement lors de son vote° ; ROUQUET Y., THIOYE M., *Code de la copropriété*, Dalloz, 32^{ème} éd., 2023, p. 242.

¹⁸⁵ Le copropriétaire défaillant est celui qui a été absent et non représenté lors de l'assemblée générale, et donc qui n'a pas participé au vote ; ROUQUET Y., THIOYE M., *Code de la copropriété*, Dalloz, 32^{ème} éd., 2023, p.242.

¹⁸⁶ VIGNERON G., « ASSEMBLEES GENERALES – Voies de recours contre les décisions d'assemblée – Procédure », JCI Copropriété, Fasc.87-20, 2019, n°129.

¹⁸⁷ Idem.

¹⁸⁸ TOMASIN D., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021, chap. 334, sect.4, n°171.

¹⁸⁹ VIGNERON G., « ASSEMBLEES GENERALES – Voies de recours contre les décisions d'assemblée – Procédure », JCI Copropriété, Fasc.87-20, 2019, n°122.

¹⁹⁰ TOMASIN D., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021, chap. 334, sect.4, n°171.

¹⁹¹ LE RUDULIER N., « Motivation du recours en annulation de la décision d'assemblée générale de copropriété », AJDI, 2012, p.600.

en revendication de la propriété, fondée sur l'usucapion¹⁹², le recours en annulation d'une décision d'assemblée générale touchant l'officialisation ou non de la prescription acquisitive, n'interrompt pas la course de cette dernière. Qu'il s'agisse du vote préalable au modificatif ou du vote du projet, l'annulation n'a aucun effet sur l'usucapion si ce n'est qu'il faudra voter à nouveau la résolution annulée¹⁹³ à la prochaine assemblée générale.

Dans l'hypothèse où l'action en annulation est fondée, le juge annule la résolution prise en assemblée générale. Par exemple, lors de la régularisation visant une portion de couloir commun acquise par prescription, le géomètre-expert remet le projet modificatif au syndic, qui est censé l'annexer à l'ordre du jour. Cependant, ce dernier oublie de le faire, mais il mentionne les différentes résolutions à adopter. Lors de l'assemblée générale, le vote des résolutions est négatif et un copropriétaire engage un recours contre les décisions concernées par l'adoption du projet modificatif. Le juge pourrait admettre que le recours est fondé car les copropriétaires n'étaient pas suffisamment informés, n'étant donc pas en mesure de voter en toute connaissance de cause.

A l'inverse, si le juge rejette la demande en annulation, la résolution prise par les copropriétaires est valable. Si les propositions visant à officialiser une situation conforme aux exigences de la prescription acquisitive et à élaborer un projet modificatif d'état descriptif de division sont acceptées, les formalités telles que la publication du modificatif par acte notarié, ou encore la cession, pourront se poursuivre.

En somme, une fois que le délai de deux mois est écoulé, et qu'aucune action en annulation n'a été lancée, la possibilité de recours en nullité s'éteint¹⁹⁴. La formalisation de la prescription acquisitive peut se poursuivre, avec la rédaction d'un acte notarié qui permet de publier, au Service de la publicité foncière, le projet modificatif¹⁹⁵, si l'assemblée a donné son aval, afin qu'il devienne opposable aux tiers¹⁹⁶. Si l'assemblée refuse la régularisation de la prescription acquisitive, le vote pourra être remis à l'ordre du

¹⁹² Voir infra (II.2)

¹⁹³ TOMASIN D., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021, chap. 334, sect.4, n°171.

¹⁹⁴ LAFOND J., « Copropriété-Notaire et assemblées de copropriété- Contrôle et exécution des décisions de l'assemblée. », JCI Notarial Formulaire, Fasc. 260, 2022, n°83.

¹⁹⁵ LOCHOWICZ N., *La vente d'un lot de copropriété avec appropriation de parties communes*, Rapport de stage pour l'obtention du Diplôme Supérieur du Notariat, Université de Lille II, Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales, 2022, p.59.

¹⁹⁶ VIGNERON G., BAYARD-JAMMES F., « Règlement de copropriété – Etablissement – Modification – Force obligatoire », JCI Construction – Urbanisme, Fasc. 93-20, 2023, n°86.

jour lors de la prochaine assemblée ou le demandeur peut engager une action en revendication auprès du juge pour officialiser cette usucapion¹⁹⁷. Ainsi, le formalisme a une place importante pour la compréhension des copropriétaires et dans la validité de leur vote en assemblée générale.

Ce vote est une étape déterminante pour matérialiser la situation irrégulière, répondant aux critères de la prescription acquisitive, et le formalisme occupe une place importante dans la régularisation de l'usucapion. Cependant, en cas de désaccord, une des parties peut engager une action en revendication afin de que le juge reconnaisse la prescription acquisitive.

II.2 La validation judiciaire de la prescription acquisitive en copropriété : ultime voie ?

L'intervention du juge pour régler des litiges qui concernent la reconnaissance de la prescription acquisitive est une pratique peu courante, puisque la voie amiable reste dans la majorité des cas plus rapide et plus simple pour les copropriétaires. Cependant, lorsque le litige ne peut pas être réglé grâce à un vote en assemblée générale des copropriétaires, le demandeur peut engager une action en revendication et le juge est le seul compétent pour apprécier les différentes preuves caractérisant la prescription acquisitive et à pouvoir reconnaître cette dernière¹⁹⁸. Lors de cette action pétitoire, le juge est amené à déterminer si les preuves qui lui sont rapportées sont suffisantes pour admettre que les critères de l'usucapion sont réunis et il est également amené à reconnaître le véritable propriétaire (II.2.1). A la suite de cette intervention, les documents de la copropriété devront être mis à jour afin de conformer les documents de la copropriété au jugement, bien que cette régularisation n'ait pas un caractère obligatoire pour éviter des litiges futurs et attribuer de nouvelles quotes-parts de propriété et de charges (II.2.2).

II.2.1 Le jugement : une intervention nécessaire lors d'une action en revendication

L'intervention du juge est nécessaire dès lors qu'une action en revendication est exercée par le propriétaire contre le possesseur¹⁹⁹. Cette action pétitoire a pour objectif de

¹⁹⁷ Voir infra (II.2)

¹⁹⁸ REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.582.

¹⁹⁹ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.399.

reconnaitre le véritable titulaire du droit, soit en ordonnant la restitution du bien ou sa remise en état²⁰⁰, soit en reconnaissant le possesseur comme étant le titulaire du droit²⁰¹. En copropriété, cette action en revendication peut être exercée à tous moments par les acteurs de la copropriété, tels que le syndicat, les copropriétaires ou un tiers extérieur à la copropriété.

La validation de la prescription acquisitive par voie judiciaire est un long processus, ainsi, l'intérêt de lancer une action en revendication se trouve lorsqu'il y a un litige qui n'a pas pu être résolu à l'amiable entre le titulaire de droit initial et le possesseur. Cette action constituerait donc une ultime voie qui permettrait au possesseur d'obtenir la validation de la prescription acquisitive ou au propriétaire initial de récupérer son bien.

Par exemple, un copropriétaire a annexé une partie de jardin, qualifiée de partie commune générale par le règlement de copropriété, à son appartement, qu'il a clôturé depuis plus de trente ans, sans l'autorisation de l'assemblée générale. Le copropriétaire-possesseur a entretenu et utilisé le jardin durant toute sa période de possession utile sans qu'aucune revendication n'ait été exercée. La situation est évoquée en assemblée générale et à l'occasion d'un vote, la régularisation de la situation répondant aux critères de la prescription acquisitive est refusée. Le syndicat des copropriétaires demande la restitution du jardin, mais le copropriétaire refuse, présentant les différentes preuves de sa possession utile. Dans ce cas, le litige ne pouvant pas être régularisé à l'amiable, le syndicat des copropriétaires peut exercer une action en revendication contre le copropriétaire afin qu'il restitue et remette en état le jardin.

La charge de la preuve va incomber à celui qui revendique le droit sur la chose litigieuse²⁰². Autrement dit, elle incombe à celui qui demande la restitution du bien ou à celui qui revendique la propriété acquise par usucapion. Pour lancer cette action, le revendiquant doit prouver qu'il est le véritable titulaire du droit, avec un titre de propriété ou avec les preuves démontrant sa possession répondant aux critères de la prescription

²⁰⁰ MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 2013, p.366.

²⁰¹ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.399.

²⁰² REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.355.

acquisitive²⁰³. Il appartient ensuite au juge d'apprécier les différentes preuves qui lui sont soumises, afin de statuer sur ce mécanisme juridique d'acquisition immobilière²⁰⁴.

Le juge peut également désigner un expert, pour constater la présence des critères de la prescription acquisitive. Cette expertise comprend une réunion contradictoire permettant d'obtenir les explications des parties²⁰⁵. L'expert va ensuite procéder à l'analyse des éléments qu'il a recueillis en croisant son étude des documents tels que le règlement, l'état descriptif de division, les procès-verbaux d'assemblée générale avec les dires des parties, avant de réaliser un mesurage lors d'une visite sur les lieux pour établir un plan²⁰⁶. Ces différents éléments permettront d'établir si les critères de la prescription acquisitive sont présents. Puis l'expert termine son rapport en formulant les conclusions de ces recherches²⁰⁷. Son rôle ne consiste pas à constater la prescription acquisitive, mais à relever les éléments constituant des preuves de la possession utile. Même si son rapport va nécessairement influencer le juge, ces différents critères seront laissés à l'appréciation de ce dernier²⁰⁸, seul compétent pour établir si les preuves rapportées sont suffisantes pour conclure sur l'application de la prescription acquisitive.

²⁰³ MIGNOT M., « Prescription acquisitive immobilière », JCI Notarial Répertoire, Fasc. 60, 2022, n°147.

²⁰⁴ REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022, p.582.

²⁰⁵ BOULEZ J., *Expertises judiciaires*, DELMAS, coll. Encyclopédie Delmas, 2018, p.155

²⁰⁶ Idem

²⁰⁷ Idem

²⁰⁸ BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022, n°83.

Ce jugement pourra aboutir soit à la restitution du droit au propriétaire initial ou à la remise en état, soit à la reconnaissance par le juge que le possesseur a rapporté des preuves suffisamment probantes pour acquérir le droit par prescription acquisitive²⁰⁹. Dans le premier cas, le possesseur doit remettre le bien au véritable propriétaire. Cette action en revendication interrompt sa possession²¹⁰, c'est-à-dire que si le possesseur continue à posséder le bien, il va devoir réunir de nouveau le délai de trente ans, ou de dix ans s'il se prévaut de la prescription abrégée. Dans un arrêt rendu par la Cour de cassation en 2023, un couple de copropriétaires a acheté en 2010 les lots n°26, 27 et 28, qui ont été transformés par le propriétaire précédent en appartement, et il a intégré un couloir, qualifié par le règlement comme partie commune (la situation peut être représentée de manière schématique comme sur la Figure 2)²¹¹. L'acte de vente porte uniquement sur les lots et non sur le couloir²¹². Ainsi, le litige oppose le couple à d'autres copropriétaires qui en demandent la restitution et la remise en état²¹³.

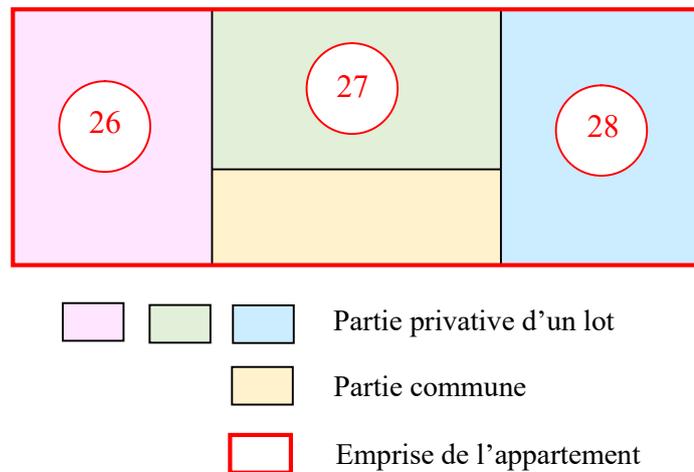


Figure 2 : Illustration de la situation litigieuse (de la Cour de cassation du 15 février 2023) comprenant les lots et l'appartement

Enfin, la Cour de cassation a estimé que le couple ne pouvait pas se prévaloir de la prescription acquisitive notamment, car la jonction des possessions ne s'appliquait pas étant donné que l'acte de vente désigne uniquement les lots et non l'appartement dans sa globalité²¹⁴. Ils doivent ainsi restituer la chose au titulaire de droit.

Dans le second cas, le possesseur est reconnu comme étant le véritable titulaire du droit et le titulaire initial est évincé²¹⁵. Ainsi, le possesseur n'est plus tenu de restituer la

²⁰⁹ Civ. 3^{ème}, 24 octobre 2007, n°06-19.260, publié au bulletin ; Loyers et copropriété n°12, 2007, n°255, obs. VIGNERON G., JCP N n°50, 2007, n°1328, obs. STEMMER Y.

²¹⁰ MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 2013, p.332-333.

²¹¹ Civ. 3^{ème}, 15 février 2023, n°21-21.446 ; AJDI, 2023, p.299.

²¹² Idem

²¹³ Idem.

²¹⁴ Idem.

²¹⁵ MIGNOT M., « Prescription acquisitive immobilière », JCI Notarial Répertoire, Fasc. 60, 2022, n°142.

chose à l'ancien propriétaire, il est en droit de la conserver²¹⁶. De plus, l'usucapion a un effet rétroactif²¹⁷, alors le possesseur est considéré comme étant le véritable propriétaire dès son entrée en possession²¹⁸. Ainsi, les droits consentis par le propriétaire initial pendant le délai de prescription seront sacrifiés rétroactivement²¹⁹.

Contrairement aux effets du vote en assemblée permettant de régulariser une situation répondant aux exigences de l'usucapion, la voie judiciaire prend en compte l'effet rétroactif de ce moyen d'acquisition et le possesseur n'est pas considéré être le titulaire du droit au moment du jugement ou arrêt, mais à partir du moment où il a commencé à posséder le droit ou le bien.

En somme, l'intervention du juge est nécessaire, lors d'une action en revendication qui intervient en cas de désaccord des parties. Il est le seul à être compétent pour apprécier les différentes preuves démontrant une possession qui répond aux critères stricts de la prescription acquisitive et admettre que le possesseur a acquis, ou non, le droit par le biais de l'usucapion.

Une fois que le juge a admis que le possesseur est devenu le titulaire de droit, cette simple reconnaissance ne suffit pas pour régulariser la situation au sein de la copropriété. Ainsi, la mise en conformité des documents, et notamment des tantièmes de propriété et de charges est un élément essentiel pour régulariser cette situation.

II.2.2 La mise en conformité des droits dans les documents de la copropriété : une étape indispensable ?

Lorsque le juge valide une prescription acquisitive, il reconnaît que le possesseur a acquis des droits grâce à sa possession utile et prolongée²²⁰. Cependant, ce jugement n'impose pas la modification des documents de la copropriété, tels que le règlement et l'état descriptif de division. Or, la mise en conformité des documents de la copropriété est

²¹⁶ *Idem*, n°145.

²¹⁷ Civ. 3^{ème}, 10 juillet 1996, n°94-21168, publié au bulletin ; ZENATI F., « Usucapion », RTD civ. n°3, 1997, p.701 ; REBOUL N., « Effet de l'usucapion : acquisition rétroactive du droit de propriété », Recueil Dalloz n°36, 1998, p.509.

²¹⁸ GRIMONPREZ B., « Prescription acquisitive », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2018 (actualisation : 2022), n°157-159.

²¹⁹ REBOUL N., « Effet de l'usucapion : acquisition rétroactive du droit de propriété », Recueil Dalloz n°36, 1998, p.509.

²²⁰ SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018, p.399.

une étape indispensable pour régulariser la prescription acquisitive au sein de l'immeuble, pour clarifier la situation approuvée par le juge et éviter de potentiels futurs conflits.

Préalablement, pour qu'un titre de propriété puisse être opposable aux tiers, l'acte de vente qui confère les droits doit être dûment publié au Service de la publicité foncière²²¹. Cette opposabilité aux tiers permet de protéger et de faire respecter le droit du titulaire à leur égard ; en copropriété il s'agit surtout de le faire respecter à l'égard des autres copropriétaires. Contrairement à un acte de cession ou à l'attribution d'un droit de jouissance privatif, le jugement validant la prescription acquisitive n'a pas nécessairement besoin d'être publié pour être opposable²²². En revanche, les actes interrompant l'usucapion doivent être publiés²²³. Ainsi, l'action en justice lancée par le demandeur interrompt l'usucapion²²⁴, sauf si le demandeur se désiste ou que sa demande est rejetée²²⁵.

Le jugement qui reconnaît la qualité de véritable propriétaire du possesseur, ne permet pas d'officialiser la prescription acquisitive dans les documents de la copropriété. En effet, prenons le cas d'un arrêt de la Cour d'appel qui confirme le jugement du tribunal judiciaire, le juge admet qu'un copropriétaire a acquis, par le biais de l'usucapion, la propriété des combles qu'il avait annexés à son bien, mais n'ordonne aucune modification quant à la régularisation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division²²⁶. Cependant, la modification de ces documents est nécessaire non seulement pour éviter de potentiels litiges, mais surtout pour attribuer de nouveaux tantièmes de propriété et de charges correspondants à la partie annexée. Ainsi, une fois que le juge a validé la prescription acquisitive, un projet modificatif d'état descriptif de division, comprenant les changements et notamment la nouvelle attribution des quotes-parts de propriété et des tantièmes de charges, doit être établi. Puis, comme pour la régularisation d'une situation répondant aux exigences de l'usucapion en assemblée générale, ce projet doit être approuvé grâce au vote des copropriétaires²²⁷.

²²¹ PIEDELIEVRE S, « Publicité foncière – Formation de la documentation foncière – Forme et énonciation des actes », JCI Civil Annexes, Fasc.50, 2017 (actualisation : 2022).

²²² Civ. 3^{ème}, 13 novembre 1984, n°83-13.865 ; MIGNOT M., « Prescription acquisitive immobilière », JCI Notarial Répertoire, Fasc. 60, 2022, n°144.

²²³ Art. 28, 8°, décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ; LAPORTE C., « Publicité foncière des actes de procédure », JCI Procédures Formulaire, Fasc. 10, 2023, n°34.

²²⁴ Art. 2241 du Code civil ; MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, SIREY, coll. Université, 2013, p.332.

²²⁵ Art. 2243 du Code civil ; MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, SIREY, coll. Université, 2013, p.333.

²²⁶ CA, Paris, Pôle 4, ch. 1, 31 mars 2023, n°20/06283 ; JurisData n°2023-005420.

²²⁷ Voir supra (II.1.2)

En revanche, le vote du projet modificatif de l'état descriptif de division n'est pas suivi d'une vente, puisque le possesseur est reconnu comme étant le titulaire de droit dès son entrée en possession. En cas de rejet de l'état descriptif de division modificatif, lors du vote, cela n'entraînera aucune répercussion sur la prescription acquisitive, étant donné qu'elle est déjà reconnue par le juge.

En somme, l'officialisation par la voie judiciaire de l'usucapion est la seule voie qui permet de changer le possesseur en véritable propriétaire sans qu'il n'y ait d'acte transférant la propriété. Cette voie permet de reconnaître véritablement la qualité de titulaire de droit au possesseur qui a prescrit ce droit. Cette situation, peu fréquente, intervient généralement si elle ne peut pas se régulariser à l'amiable, d'autant plus que l'officialisation par voie judiciaire est longue.

Finalement, une situation répondant aux critères de la prescription acquisitive peut être régularisée tant à l'amiable que par voie judiciaire. L'officialisation à l'amiable reste la plus rapide et la moins complexe pour les copropriétaires, même si elle ne reconnaît pas le jeu de la prescription acquisitive. En revanche, lorsque les parties sont en désaccord, le juge intervient, lors d'une action en revendication, afin d'admettre que le possesseur est devenu titulaire du droit par le biais de l'usucapion. En outre, la mise en conformité des documents de la copropriété est une étape indispensable à son officialisation qui doit être réalisée autant dans la régularisation par voie amiable que judiciaire pour mettre en conformité les droits et notamment les quotes-parts de propriété et les tantièmes de charges.

Conclusion

La prescription acquisitive, mécanisme essentiel pour régulariser des situations de possession de longue durée, présente des défis spécifiques en copropriété. Son identification se révèle complexe en raison de la multiplicité des potentiels bénéficiaires, des droits prescriptibles variés, des différentes composantes de la copropriété (partie privative, partie commune générale, partie commune spéciale, partie commune à jouissance privative) et des documents, tels que le règlement et l'état descriptif de division, parfois incomplets. Afin de mettre en conformité la situation de fait avec les droits des copropriétaires et avec les documents de la copropriété, deux voies sont possibles : la régularisation à l'amiable, réalisée grâce aux votes de l'assemblée générale des copropriétaires, ou la voie judiciaire, qui reconnaît la prescription acquisitive. Lors de la régularisation à l'amiable, les professionnels ignorent le mécanisme d'usucapion et régularisent la situation en optant pour des méthodes telles que la cession immobilière, qui ne permettent pas de la reconnaître pleinement. Or, ces irrégularités sont fréquemment rencontrées, notamment dans les anciennes copropriétés. Ainsi, seul le juge, intervenant lors d'une action en revendication, peut reconnaître ce mécanisme juridique d'acquisition des droits. Cependant, cette voie n'implique pas la régularisation obligatoire des documents de la copropriété, qui est pourtant primordiale, même lorsque la prescription acquisitive est reconnue par le juge, pour éviter tout futur conflit potentiel lié aux droits concernés par ce jugement.

Afin de prévenir l'émergence de situations de possession datant de plusieurs décennies, il est crucial de rédiger lors de l'instauration d'une copropriété, un règlement et un état descriptif de division complets et précis. Un plan explicite annexé à l'état descriptif de division s'avère incontournable, permettant d'éviter tout conflit ou interprétation erronée. Dans les copropriétés plus récentes établies sur des immeubles existants, la présence fréquente de plans annexés contribue à minimiser, à ce jour, le risque de situations propices à la prescription acquisitive. Néanmoins, de nombreuses copropriétés réalisées sur des immeubles en l'état de futur achèvement ne comportent pas de plans fidèles à la réalité des lieux. Par conséquent, une description incomplète pourrait potentiellement engendrer des situations dans lesquelles la prescription acquisitive pourrait intervenir dans plusieurs décennies. Pour éviter de tels problèmes à l'avenir, il est

nécessaire de réaliser des plans de récolement des immeubles permettant d'éviter toutes sortes de problèmes à l'avenir ou d'établir des modificatifs à chaque changement qui le nécessite afin de mettre en conformité les droits des copropriétaires, notamment les quotes-parts de propriété et les tantièmes de charges.

En matière de prescription acquisitive, la délimitation des limites de propriété, notamment entre les parties communes et les parties privatives, revêt une importance car les cas les plus fréquemment rencontrés sont l'annexion de parties communes ou privatives. Aussi la question de la délimitation du lot reste importante, et surtout celle de laisser libre un copropriétaire de pouvoir faire appel à un professionnel pour qu'il puisse délimiter la partie privative de son lot, sans avoir à demander l'accord de la copropriété. Ainsi, le principe serait similaire à celui d'une délimitation de propriété, mais au sein de la copropriété. Puis, ce principe pourrait potentiellement s'étendre à la délimitation de la jouissance privative. En effet, cette dernière est généralement utilisée pour les espaces extérieurs tels que les jardins ou les cours. Ainsi, il pourrait être envisagé de délimiter ces espaces afin que le copropriétaire puisse installer sa clôture sans annexer des parties communes.

Bibliographie

I. Ouvrages et manuels

- BUFFELAN-LANORE Y., LARRIBAU-TERNEYRE V., *Droit civil. Introduction Biens Personnes Familles*, Sirey, 22^{ème} éd., 2021
- BERGEL J.-L., CASSIN I., EYROLLES J.-J., LIARD J.-J., *Le Lamy Droit Immobilier*, Lamyline, 2022.
- BOULEZ J., *Expertises judiciaires*, Delmas, coll. Encyclopédie Delmas, 18^{ème} éd., 2018.
- CABRILLAC R., *Introduction générale au droit*, Dalloz, coll. Cours, 15^{ème} éd., 2023.
- CHEYNET DE BEAUPRE A., *Droit civil des biens*, Ellipses, coll. Tout-en-un droit, 2019.
- GAILLARD G., MERLAND G., *Code du géomètre-expert*, LexisNexis, 2023.
- GUINCHARD S., DEBARD T., *Lexiques des termes juridiques*, Dalloz, 30^{ème} éd., 2022.
- LATINA M., COURBE P., *Droit des biens*, Dalloz, coll. Mémentos, 10^{ème} éd., 2022.
- MATHIEU M.-L., *Droit civil. Les biens*, Sirey, coll. Université, 3^{ème} éd, 2013.
- REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, coll. HyperCours, 9^{ème} éd., 2022.
- ROUQUET Y., THIOYE M., *Code de la copropriété*, Dalloz, coll. Codes Dalloz Professionnels, 32^{ème} éd., 2023.
- SCHILLER S., *Droit des biens*, Dalloz, coll. Cours, 10^{ème} éd., 2021.
- SIMLER P., *Les Biens*, Presses universitaires de Grenoble, coll. Droit en +, 2018.
- SIMLER P., TERRE F., *Droit civil. Les biens*, Dalloz, coll. Précis, 10^{ème} éd., 2018.
- TOMASIN D., ROUX J.-M., CAPOULADE P., BAYARD-JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz, coll. Dalloz action, 10^{ème} éd., 2021.

II. Articles de revues scientifiques ou études dans des encyclopédies juridiques

- ALBIGES C., « Indivision : généralités », Rép. Civ., Encyclopédie Dalloz, 2011 (actualisation : 2019).
- ATIAS C., LE RUDULIER N., - « Copropriété des immeubles bâtis : droits et obligations », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2021.

- « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2021.
- GRIMONPREZ B., « Bornage », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2016 (actualisation : 2019).

BARNIER-SZTABOWICZ J., « La cession d'une partie commune », AJDI, 2007, p.736.

BERGEL J.-L., « Condition de la prescription acquisitive », RDI, 1995, p.284.

BEZ J.-M., MONToux D., « Notoriété-Règles générales », JCl Notarial Formulaire, V° Notoriété, Fasc. 10, 2023.

BLAISSE A., « Copropriété : Administration de la copropriété – Pouvoirs des assemblées générales et contestation des décisions des assemblées », JCl Notarial Répertoire, V° Copropriété, Fasc. 41-2, , 2022.

CAPOULADE P., GIVERDON C., « Contestation d'une décision de l'assemblée générale et portée de l'institution de parties communes spéciales à certaines copropriétaires », RDI n°4, 1996, p.609.

DELESALLE T., « La régularisation des annexions de parties communes – Mode d'emploi », JCP N n°43-44, 2011, n°1282.

DJOUDI J., - « Possession », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2017 (actualisation : 2021).

- « Revendication », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2017 (actualisation : 2021).

FONTIN A., « Copropriété : l'écoulement d'un délai de 30 ans ne suffit pas à prescrire un couloir commun », Dictionnaire permanent Transactions immobilières, Elnet, 2023.

GAONAC'H A., « Bornage », Répertoire de droit immobilier, Encyclopédie Dalloz, 2019.

GRIMONPREZ B., « Prescription acquisitive », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2018 (actualisation : 2022).

HERAIL J., « Acte de notoriété », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2009 (actualisation : 2019)

JAFFUEL D.-C., BUCHER C.-E., « Copropriété – Historique et généralités », JCl Civil Code, Fasc. 10, 2021.

KAN-BALIVET B., « La nature juridique du droit de jouissance exclusif sur les parties communes », Defrénois n°16, 2008, p. 1765.

LAFOND J., - « Copropriété : Mutations concernant les parties communes », JCl Construction - Urbanisme, Fasc. 91-40, 2022.

- « Copropriété-Notaire et assemblées de copropriété- Contrôle et exécution des décisions de l'assemblée. », JCl Notarial Formulaire, Fasc. 260, 2022

- « Copropriété – Bâtiment unique – Mise en copropriété – Vérifications préalables », JCl Notarial Formulaire, Fasc. 2, 2020 (actualisation : 2022).

LAPORTE C., « Publicité foncière des actes de procédure », JCl Procédures Formulaire, Fasc 10, 2023.

LARDEUX G., « Preuve : modes de preuve », Rép. civ., Encyclopédie Dalloz, 2019 (actualisation : 2023).

LAURENT J., « Droits et obligations des copropriétaires – Parties communes – Attribution de droits d'usage privatif », JCl Copropriété, Fasc. 67, 2022.

LE RUDULIER N., - « Prescription acquisitive d'une partie privative par le syndicat des copropriétaires », AJDI, 2016, p. 277.

- « Motivation du recours en annulation de la décision d'assemblée générale de copropriété », AJDI, 2012, p.600.

MEYER S., FONTIN A., « Ventes d'immeubles », Dictionnaire Permanent Gestion Immobilière, Elnet, 2023.

MATHIEU M, ZALEWSKI-SICARD V., « Propriété – Prescription acquisitive », JCl Notarial Formulaire, Fasc. 40, 2015 (actualisation : 2023).

MIGNOT M., « Prescription acquisitive immobilière », JCl Notarial Répertoire, Fasc. 60, 2022.

OMARJEE I, GRIVAUX F., « Pratique notariale de la prescription trentenaire : l'acte de notoriété acquisitive », JCP N n°43, 2010, n°1337.

PIEDELIEVRE S, « Publicité foncière – Formation de la documentation foncière – Forme et énonciation des actes », JCl Civil Annexes, Fasc.50, 2017 (actualisation : 2022).

REBOUL N., « Effet de l'usucapion : acquisition rétroactive du droit de propriété », Recueil Dalloz n°36, 1998, p.509.

REVEILLAUD P., RICORD-REVEILLAUD J., « Propriété et possession immobilières », Dictionnaire Permanent Construction et Urbanisme, Elnet, 2023.

STEMMER Y., « Un nouveau démembrement de la propriété : le droit de jouissance privative d'une partie commune », JCP N n°50, 2007, p.1328.

TADROS A., « A propos de la prescription acquisitive d'un lot de copropriété par le syndicat », Recueil Dalloz, 2015, p.2419.

VIGNERON G., « ASSEMBLEES GENERALES – Voies de recours contre les décisions d'assemblée – Procédure », JCI Copropriété, Fasc.87-20, 2019.

VIGNERON G., BAYARD-JAMMES F., « Règlement de copropriété – Etablissement – Modification – Force obligatoire », JCI Construction – Urbanisme, Fasc. 93-20, 2023.

VIGNERON G., GIL G., « Contentieux de la copropriété – Actions en justice », JCI Copropriété, Fasc. 100, 2021, n°77.

VIGNERON G., POUMAREDE M., « Statut de la copropriété – Généralités », JCI Copropriété, Fasc. 60, 2022.

ZENATI F., « Usucapion », RTD civ. n°3, 1997, p.701.

III. Mémoires

BODDAERT G., *Le rôle du notaire dans la procédure de régularisation d'une appropriation de parties communes*, Rapport de stage pour l'obtention du Diplôme Supérieur du Notariat, Université de Lille, Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales, 2014.

BUENO C., *Vente complexe de lots de copropriété et régularisation d'une appropriation d'une partie privative*, Rapport de stage pour l'obtention du Diplôme Supérieur du Notariat, Université de Bourgogne Franche-Comté, Faculté des sciences économique et politique, 2021.

LOCHOWICZ N., *La vente d'un lot de copropriété avec appropriation de parties communes*, Rapport de stage pour l'obtention du Diplôme Supérieur du Notariat, Université de Lille II, Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales, 2022.

IV. Documentation institutionnelle

Ordre des géomètres-experts, *La copropriété*, 2023.

V. Articles de revues professionnelles ou généralistes

ARMAND C., « Immobilier : la surélévation des immeubles, une solution miracle au manque de logements ? », *La tribune*, 2023.

BERGEL J.-L., « Les délais et le droit foncier », *Droit et Ville*, vol. 86, n°2, 2018, n° 25-40.

BOTREL E., « Du fait au droit, de la possession à la prescription », in *Dossier Usucapion, Posséder, revendiquer...*, *Géomètre* n°2144, février 2017, p. 32 - 35.

BROCAS F., « Une mission judiciaire pour la profession », in *Dossier Loi Carrez, Etat de la jurisprudence*, *Géomètre* n°2187, janvier 2021, p. 28 – 36.

DREVEAU C., « Jonction des possessions : le bien est-il resté en dehors de la vente ? », *Dalloz actualité*, Novembre 2022 (en lien avec la Cass n°21-19.852)

DESDEVISES Y., « L'essor des modes alternatifs de règlement des litiges », in *dossier Usucapion, Posséder, revendiquer...*, *Géomètre* n°2144, février 2017, p. 45 - 47.

LAGRAULET P.- E., « Copropriété : délais de recours contre les décisions d'assemblée générale », *Les Informations Rapides de la Copropriété* n°680, juillet 2022.

LLORCA G., « Le cas des ascenseurs », in *Dossier Charges de copropriété, cohérente répartition*, *Géomètre* n°2201, avril 2022, p. 41 - 45.

OLIVIER S., « Prescription acquisitive de parties communes de copropriété », *Defrénois* n°6, *Lextenso*, 2013.

ROUX J.-M., « La prescription de parties communes en copropriété », *Construction – Urbanisme* n°4, *chronique* n°4, 2004.

VI. Dispositions législatives et réglementaires

Code :

Code civil

Lois :

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Ordonnance :

Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.

Décrets :

Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

VII. Jurisprudence

Cour de Cassation :

Civ. 1^{ère}, 29 juin 2022, n° 20-18.136, publié au bulletin.

Civ. 1^{ère}, 3 mai 1960, n°230, publié au bulletin.

Civ. 3^{ème}, 15 février 2023, n°21-21.446, AJDI, 2023, p. 299.

Civ. 3^{ème}, 19 octobre 2022, n°21-19.852 ; AJDI, 2013, p.77, obs. DREVEAU C.

Civ. 3^{ème}, 22 octobre 2020, n°19-12.588 ; IRC n°666, 2021, obs. BAYARD-JAMMES F.

Civ. 3^{ème}, 11 juillet 2019, n°18-17.771 ; JurisData n°2019-013269 ; Loyers et Copropriété n°9, 2019, comm. 154, note LEBATTEUX A.

Civ. 3^{ème}, 6 septembre 2018, n°17-22.180

Civ. 3^{ème}, 18 janvier 2018, n°16-16.950 ; IRC n°637, 2018, obs. POULICHOT T ; Loyers et Copropriété n°2, 2018, comm. 46, note LEBATTEUX A.

Civ. 3^{ème}, 18 janvier 2018, n°16-26.072.

Civ. 3^{ème}, 10 décembre 2015, n°14-13.832 ; Loyers et copropriété n°2, 2016, comm. 50, note VIGNERON G.

Civ. 3^{ème}, 8 octobre 2015, n°14-16.071, publié au bulletin ; D. 2015, p. 2419, obs. TADROS A. ; AJDI 2016, p. 277, obs. LE RUDULIER N

Civ. 3^{ème}, 11 février 2015, n°13-24.770.

Civ. 3^{ème}, 7 juillet 2010, n°09-13.498 ; JCP N, n° 30-34, 2010, p.599, AJDI, 2010, p.736.

Civ. 3^{ème}, 24 octobre 2007, n°06-19.260, publié au bulletin ; Loyers et Copropriété n°12, 2007, comm. 255, note VIGNERON G., JCP N, n°50, 2007, p.1328, note STEMMER Y.

Civ. 3^{ème}, 21 juin 2006, n°05-14.441, publié au Bulletin ; Construction - Urbanisme n° 9, 2006, comm. 196, JCP N, n° 29, p.2006, 498.

Civ. 3^{ème}, 25 janvier 2005, n°03-18.926 ; ADJI 2005, p.314.

Civ. 3^{ème}, 3 mars 2004, n°02-17.390.

Civ. 3^{ème}, 30 avril 2003, n°01-15.078, publié au bulletin ; Loyers et Copropriété n°9, 2003, comm. 186, obs. VIGNERON G, D. 2003, p.2047, obs. MALLET-BRICOUT B., RTD Civ. 2003, p.523, obs. REVET T.

Civ. 3^{ème}, 27 avril 2000, n°98-17.693, publié au bulletin.

Civ. 3^{ème}, 10 juillet 1996, n°94-21168, publié au bulletin.

Civ. 3^{ème}, 15 février 1995, n°93-14.143 ; RDI, 1995, p.284, obs. BERGEL J.-L.

Civ. 3^{ème}, 13 novembre 1984, n°83-13.865, publié au bulletin.

Civ. 3^{ème}, 30 avril 1969, publié au bulletin, n°348.

Cour d'appel :

CA Aix-en-Provence, ch. 1-2, 26 janvier 2023, n°21/15718.

CA Aix-en-Provence, ch. 4, sect. B, 5 mai 1998, n°95-5703 ; RDI, 1998, p.605, obs. BERGEL J.-L.

CA, Montpellier, 1^{ère} ch. C, 30 janvier 2018, n°15/05761.

CA Paris, pôle 4, ch. 1, 31 mars 2023, n°20/06283 ; JurisData n°2023-005420.

CA Paris, 20 novembre 2020, n°18/205897 ; Loyers et copropriété n°4, 2021, comm. 64, note IVARS C.

CA Paris, 2 juillet 2009, n°07/21753 ; AJDI, 2010, p.50.

VIII. Entretiens

Entretien avec Maître BAILLY Nathalie, notaire à Lyon, le 24 mai 2023.

Entretien avec Maître SCHWAB Jérémy, notaire à Lyon, le 24 mai 2023.

Entretien avec Maître BRIOT Sophie, notaire à Lyon, le 31 mai 2023.

Entretien avec Maître ALCAIX Adrien, notaire à Lyon, le 6 juin 2023.

Entretien avec Maître IZQUIERDO Margot, notaire à Vaulx-en-Velin, le 6 juin 2023.

Entretien avec Maître MARKARIAN Nicole, avocate au barreau de Lyon, le 6 juin 2023.

Entretien avec M. PETIT Jean, gestionnaire de copropriétés à la Régie Rochon Lesne à Lyon, le 23 mai 2023.

Entretien avec Mme UGOLINI Karine, gestionnaire de copropriétés à la Régie Galyo à Lyon, le 30 mai 2023.

Entretien avec M. LEVEQUE Charles, gestionnaire de copropriétés à la Régie Franchet à Lyon, le 2 juin 2023.

Entretien avec M. CERVEAU Arthur, gestionnaire de copropriétés à la Régie Citya à Lyon, le 5 juin 2023.

IX. Questionnaires géomètres-experts

Questionnaire complété par M. BOSETTI Sébastien, géomètre-expert.

Questionnaire complété par M. PLUSQUELLEC Manuel, géomètre-expert.

X. Webographie

ANAH, Le registre des copropriétés, Panorama des copropriétés, [en ligne]. Disponible sur : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/statistiques>, (consulté le 25/06/2023)

DRAY J. (2011), La prévalence du règlement de copropriété sur l'acte de vente, [en ligne]. Disponible sur : <https://www.conseil-juridique.net/joan-dray/article/prevalence-reglement-copropriete-acte-vente-122-1647.htm>, (consulté le 07/04/2023).

INSEE, Fiches – Propriétaires occupants, [en ligne]. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040?sommaire=2586377> (consulté le 25/06/2023)

INTRANOT D., Copropriété : absence de prescription acquisitive lorsque la partie commune annexée ne figure pas dans l'acte de vente, [en ligne]. Disponible sur :

<https://notavox.fr/2023/03/30/copropriete-absence-de-prescription-acquisitive-lorsque-la-partie-commune-annexee-ne-figure-pas-dans-lacte-de-vente/>, (consulté le 03/04/2023).

MERICSKAY B. (2021), Carte des prix moyens au m² par commune des ventes de maisons et d'appartements en 2020, [en ligne]. Disponible sur : <https://www.data.gouv.fr/fr/reuses/carte-des-prix-moyens-au-m2-par-commune-des-ventes-de-maisons-et-dappartements-en-2020/>, (consulté le 03/07/2023)

NDIAYE S, Compte-rendu du conseil des ministres du mercredi 30 octobre 2019, [en ligne]. Disponible sur : <https://www.elysee.fr/emmanuel-macron/2019/10/30/conseil-des-ministres-du-mercredi-30-octobre-2019>, (consulté le 5/07/2023)

Table des annexes

Annexe 1 : Modificatif de copropriété	58
---	----

Annexe 1 : Modificatif de copropriété



Cabinet BROCAS - SOUNY S.A.R.L. de Géomètres Experts

Successeurs de M. TARLET et de M. COUDERT
Françoise BROCAS - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T
Expert près la Cour d'Appel de Lyon
Pierre BROCAS - Géomètre-Expert D.P.L.G
Romain SOUNY - Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T
Tél : 04.37.45.15.15 / Fax : 04.72.04.09.58

FONCIER

Bornage
Division foncière
Copropriété
Division en volumes
Enquête parcellaire

TOPOGRAPHIE

Plan topographique
Implantation
Réseaux
Auscultation

AMENAGEMENT

Lotissement
ZAC
VRD

ARCHITECTURE

Intérieur
Façade
Coupe
BIM / 3D

EXPERTISE

Expertise judiciaire
Expertise amiable

MEDIATION

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Modificatif de copropriété

Bilan des calculs de charges REFONTE

Dressé sous la Référence : 22.559.D227.5.A
Par le Géomètre-Expert-Foncier soussigné
A Champagne, le 28 Février 2023

Siège Social
10 bis rue Marcelin Berthelot
69120 VAULX EN VELIN
Tél - 04.37.45.15.15
vaulx@brocasgeometre.fr



Agence
71 rue Lanessan – Allée D
69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR
Tél - 04.78.66.10.46
lyon9@brocasgeometre.fr

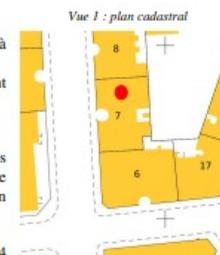
SOMMAIRE

I - DESCRIPTION GENERALE	page 2
II – ETAT MODIFICATIF	page 3
III – REFONTE	page 12
III.1 PREAMBULE	page 12
III.2 DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES	page 13
III.3 DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES	page 15
III.4 CHARGES D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES	page 18
III.5 METHODE DE CALCULS DES CHARGES ET QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES	page 20
III.6 TABLEAUX DES CHARGES ET QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES	page 21
III.7 MODIFICATION DES LOTS	page 23
PLANS ANNEXES	

I - DESCRIPTION GENERALE

I.1 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent Etat Descriptif de Division MODIFICATIF s'applique à l'Ensemble Immobilier édifié sur un terrain , identifié au cadastre sous la référence et appartenant d'après la matrice cadastrale à la



Le présent document est établi, pour la situation actuelle, à partir, des relevés effectués par le cabinet BROCAS-SOUNY, SARL de Géomètres-Experts à CHAMPAGNE AU MONT D'OR, en novembre 2023.

Le serveur professionnel des données cadastrales (SPDC) indique 14 lots créés dont les lots :

Lot	Nature	Etage	Tantièmes généraux	Propriétaires actuels (cadastre)
1	Local à gauche	0	70 / 1000	
2	Local à droite Caves n° 4 et 8 Greniers n° 7 et 13	0 6 -1	50 / 1000	
3	Appartement Sud Cave n° 3 Grenier n° 5	ES 6 -1	80 / 1000	
4	Appartement Nord Cave n° 10 Grenier n° 6	ES 6 -1	70 / 1000	
5	Appartement Sud Cave n° 14 Grenier n° 10	1 6 -1	90 / 1000	
6	Appartement Nord Cave n° 7 Grenier n° 2	1 6 -1	80 / 1000	
7	Appartement Sud Cave n° 13 Grenier n° 4	2 6 -1	90 / 1000	
8	Appartement Nord Cave n° 9 Grenier n° 15	2 6 -1	80 / 1000	
9	Appartement Sud Cave n° 15 Grenier n° 11	3 6 -1	80 / 1000	
10	Appartement Nord Cave n° 1 Grenier n° 12	3 6 -1	70 / 1000	
11	Appartement Sud Cave n° 5 Grenier n° 8	4 6 -1	70 / 1000	
12	Appartement Nord Cave n° 2 Grenier n° 9	4 6 -1	60 / 1000	
13	Appartement Sud Cave n° 12 Grenier n° 3	5 6 -1	60 / 1000	
14	Appartement Nord Cave n° 11 Grenier n° 1	5 6 -1	50 / 1000	

Le total des tantièmes des parties communes générales est 1000^{ème} pour la copropriété.

I.2 - DESCRIPTION DES BATIMENTS

L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment unique élevé sur un rez-de-chaussée, entresol, six étages, combles et sous-sol.

I.3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le règlement de copropriété a été dressé par Maître _____, notaire à LYON, le 29/05/1930, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de Lyon, le 25/07/1930,

Le règlement de copropriété modificatif a été dressé par Maître _____, notaire à LYON, le 07/11/1933, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de Lyon, le 29/11/1933, . Les lots 1 à 14 sont créés et attribués.

Le règlement de copropriété modificatif a été dressé par Maître _____, notaire à LYON, le 22/03/1960, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de Lyon, le 20/04/1960, . Les caves et greniers sont affectés.

II - ETAT MODIFICATIF ET DESCRIPTION DES LOTS

II.1 - NUMEROTATION

Le bâtiment, objet du présent modificatif de l'état descriptif de division, est divisé en lots privatifs numérotés de 1 à 14.

Le présent état descriptif a pour objet la création ou la modification de lots privatifs. La description et le contenu de ces lots sont établis ci-après.

Ils comprennent, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son occupant et une quote-part indivise de toutes les parties communes du bâtiment.

Etat des lieux et mesurages

Les lots ont fait l'objet d'un mesurage après visite par le cabinet BROCAS-SOUNY, en novembre 2022. Il a été procédé aux calculs des surfaces nécessaires aux répartitions de charges.

Locaux non visités, à savoir :

Lot	Destination	Étage	Propriétaire
1	Local commercial	0	
	Grenier 1	6	
	Grenier 2	6	
	Grenier 3	6	
	Grenier 14	6	

Les surfaces de ces lots, non mesurés, sont obtenues par déduction soit en fonction de l'état des lieux, soit par similitude entre les niveaux.

Le calcul des tantièmes ne pourra être définitif qu'après mesurage et en confirmant, en outre, la destination des lieux.

Il est notamment important d'identifier les lots désignés par des chambres ou des greniers afin de leur affecter un coefficient correspondant à l'usage réel.

II.2 - DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

A/ DENOMINATION DES ETAGES

L'état descriptif mentionne un niveau ENTRESOL.

Le présent modificatif modifie la dénomination des étages suivant :

ETAT DESCRIPTIF INITIAL			MODIFICATIF DE 2023	
Lot	Nature	Étage	Étage	
1	Local à gauche	0	0	
2	Local à droite	0	0	
	Caves n° 4 et 8	6	7	
	Greniers n° 7 et 13	-1	-1	
3	Appartement Sud	ES	1	
	Cave n° 3	6	7	
	Grenier n° 5	-1	-1	
4	Appartement Nord	ES	1	
	Cave n° 10	6	7	
	Grenier n° 6	-1	-1	
5	Appartement Sud	1	2	
	Cave n° 14	6	7	
	Grenier n° 10	-1	-1	
6	Appartement Nord	1	2	
	Cave n° 7	6	7	
	Grenier n° 2	-1	-1	
7	Appartement Sud	2	3	
	Cave n° 13	6	7	
	Grenier n° 4	-1	-1	
8	Appartement Nord	2	3	
	Cave n° 9	6	7	
	Grenier n° 15	-1	-1	
9	Appartement Sud	3	4	
	Cave n° 15	6	7	
	Grenier n° 11	-1	-1	
10	Appartement Nord	3	4	
	Cave n° 1	6	7	
	Grenier n° 12	-1	-1	
11	Appartement Sud	4	5	
	Cave n° 5	6	7	
	Grenier n° 8	-1	-1	
12	Appartement Nord	4	5	
	Cave n° 2	6	7	
	Grenier n° 9	-1	-1	
13	Appartement Sud	5	6	
	Cave n° 12	6	7	
	Grenier n° 3	-1	-1	
14	Appartement Nord	5	6	
	Cave n° 11	6	7	
	Grenier n° 1	-1	-1	

B/ SUBDIVISION DE LOT n° 2

Les lots sont numérotés en englobant des parties non attenantes (appartement, cave, grenier). Chaque lot sera subdivisé pour identifier chacune des parties indépendantes.

Le lot 2 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un local à droite au rez-de-chaussée, les caves n° 4 et 8, les greniers 7 et 13".

Et les 50/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 0/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le lot 2 est supprimé et subdivisé en CINQ lots numérotés 15 et 19.

Description du lot 15 : Un local à droite au rez-de-chaussée

Et les 42/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 0/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 16 : Un grenier n° 7 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 5.4 m².

Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 0/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 17 : Un grenier n° 13 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 6.5 m².
Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 0/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 18 : Une cave n° 4 au sous-sol du bâtiment pour 11.7 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 0/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 19 : Une cave n° 8 au sous-sol du bâtiment pour 9.2 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 0/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.
Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

C/ SUBDIVISION DE LOT n° 3

Le lot 3 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de cinq pièces au Sud au premier étage, la cave n° 3, le grenier 5".

Et les 80/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 35/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le lot 3 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 20 et 22.

Description du lot 20

Un appartement de cinq pièces au Sud au premier étage.
Et les 76/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 31/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 21 : Un grenier n° 5 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 11.0 m².
Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 22 : Une cave n° 3 au sous-sol du bâtiment pour 12.5 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.
Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

D/ SUBDIVISION DE LOT n° 4

Le lot 4 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de QUATRE pièces au Nord au premier étage, la cave n° 10, le grenier 6".

Et les 70/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 35/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le lot 4 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 23 et 25.

Description du lot 23

Un appartement de QUATRE pièces au Nord au premier étage
Et les 66/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 31/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 24 : Un grenier n° 6 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 6.0 m².

Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 25 : Une cave n° 10 au sous-sol du bâtiment pour 9.6 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.
Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

E/ SUBDIVISION DE LOT n° 5

Le lot 5 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de cinq pièces au Sud au 2^{ème} étage, la cave n° 14, le grenier 10".

Et les 90/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 50/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le lot 5 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 26 et 28.

Description du lot 26

Un appartement de cinq pièces au Sud au 2^{ème} étage.
Et les 86/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 46/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 27 : Un grenier n° 10 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 4.9 m².
Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 28 : Une cave n° 14 au sous-sol du bâtiment pour 13.4 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.
Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

F/ SUBDIVISION DE LOT n° 6

Le lot 6 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 2^{ème} étage, la cave n° 7, le grenier 2".

Et les 80/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 50/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le lot 6 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 29 et 31.

Description du lot 29

Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 2^{ème} étage.
Et les 76/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 46/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 30 : Un grenier n° 2 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 4.1 m².
Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 31 : Une cave n° 7 au sous-sol du bâtiment pour 11.5 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

G/SUBDIVISION DE LOT n° 7

Le lot 7 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de cinq pièces au Sud au 3^{ème} étage, la cave n° 13, le grenier 4".

*Et les 90/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 75/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le lot 7 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 32 et 34.

Description du lot 32

Un appartement de cinq pièces au Sud au 3^{ème} étage.

*Et les 86/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 71/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Description du lot 33 : Un grenier n° 4 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 4,2 m².

*Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Description du lot 34 : Une cave n° 13 au sous-sol du bâtiment pour 10,8 m².

*Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

H/SUBDIVISION DE LOT n° 8

Le lot 8 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 3^{ème} étage, la cave n° 9, le grenier 15".

*Et les 80/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 75/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le lot 8 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 35 et 37.

Description du lot 35

Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 3^{ème} étage.

*Et les 76/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 71/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Description du lot 36 : Un grenier n° 15 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 10,3 m².

*Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Description du lot 37 : Une cave n° 9 au sous-sol du bâtiment pour 9,2 m².

*Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

I/SUBDIVISION DE LOT n° 9

Le lot 9 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de cinq pièces au Sud au 4^{ème} étage, la cave n° 15, le grenier 11".

*Et les 80/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 100/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le lot 9 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 40 et 42.

Description du lot 40

Un appartement de cinq pièces au Sud au 4^{ème} étage.

*Et les 76/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 96/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Description du lot 41 : Un grenier n° 11 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 6,1 m².

*Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Description du lot 42 : Une cave n° 15 au sous-sol du bâtiment pour 9,9 m².

*Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

J/SUBDIVISION DE LOT n° 10

Le lot 10 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 4^{ème} étage, la cave n° 1, le grenier 12".

*Et les 70/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 100/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le lot 10 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 41 et 43.

Description du lot 41

Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 4^{ème} étage.

*Et les 66/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 96/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Description du lot 42 : Un grenier n° 12 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 5,5 m².

*Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Description du lot 43 : Une cave n° 1 au sous-sol du bâtiment pour 13,1 m².

*Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

K/SUBDIVISION DE LOT n° 11

Le lot 11 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de cinq pièces au Sud au 5^{ème} étage, la cave n° 5, le grenier 8".

*Et les 70/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 115/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le lot 11 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 44 et 46.

Description du lot 44

Un appartement de cinq pièces au Sud au 5^{ème} étage.
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 45 : Un grenier n° 8 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 8.1 m².
Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 46 : Une cave n° 5 au sous-sol du bâtiment pour 13.3 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

L/ SUBDIVISION DE LOT n° 12

Le lot 12 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 5^{ème} étage, la cave n° 2, le grenier 9".

*Et les 60/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 115/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le lot 12 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 47 et 49.

Description du lot 47

Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 5^{ème} étage.
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 48 : Un grenier n° 9 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 5.5 m².
Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 49 : Une cave n° 2 au sous-sol du bâtiment pour 12.7 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

M/ SUBDIVISION DE LOT n° 13

Le lot 13 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de cinq pièces au Sud au 6^{ème} étage, la cave n° 12, le grenier 3".

*Et les 60/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 125/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le lot 13 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 50 et 52.

Description du lot 50

Un appartement de cinq pièces au Sud au 6^{ème} étage.
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 51 : Un grenier n° 3 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 9.1 m².
Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 52 : Une cave n° 12 au sous-sol du bâtiment pour 12.3 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

N/ SUBDIVISION DE LOT n° 14

Le lot 14 est décrit dans l'acte du 22/03/1960 : "Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 6^{ème} étage, la cave n° 11, le grenier 1".

*Et les 50/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 125/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur*

Le lot 14 est supprimé et subdivisé en trois lots numérotés 53 et 55.

Description du lot 53

Un appartement de QUATRE pièces au Nord au 6^{ème} étage.
Et les 46/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 121/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 54 : Un grenier n° 1 au 7^{ème} étage du bâtiment pour 4.3 m².
Et les 3/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 3/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Description du lot 55 : Une cave n° 11 au sous-sol du bâtiment pour 5.9 m².
Et les 1/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 1/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales reste porté à 1000^{èmes} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{èmes}.

O/ CHANGEMENT DE DESTINATION

Le lot 15 (ex lot 2) à usage de local a fait l'objet d'un aménagement en appartement.

Ancienne description du lot 15 : Un local à droite au rez-de-chaussée
Et les 42/1000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 0/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Nouvelle description du lot 15

Un appartement, au rez-de-chaussée du bâtiment, comprenant une pièce, un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains avec douche, un WC, deux mezzanines.
Et les 40/998^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 0/1000^{èmes} des charges d'entretien de l'ascenseur

Le total des tantièmes des parties communes générales est porté à 998^{ème} pour la copropriété.

Le total des charges d'entretien de l'ascenseur reste porté à 1000^{ème}.

II.3 - TABLEAU RECAPITULATIF

Etat AVANT modification			Etat APRES modification		
Ancien lot	Tantièmes	Observations	Nouveau lot	Tantièmes	Observations
2	50	Supprimé et remplacé par les lots 15 à 19	15	40	Issu du lot 2
			16	3	
			17	3	
			18	1	
			19	1	
3	80	Supprimé et remplacé par les lots 20 à 22	20	76	Issu du lot 3
			21	3	
			22	1	
			23	66	
4	70	Supprimé et remplacé par les lots 23 à 25	24	3	Issu du lot 4
			25	1	
			26	86	
5	90	Supprimé et remplacé par les lots 26 à 28	27	3	Issu du lot 5
			28	1	
			29	76	
6	80	Supprimé et remplacé par les lots 29 à 31	30	3	Issu du lot 6
			31	1	
			32	86	
7	90	Supprimé et remplacé par les lots 32 à 34	33	3	Issu du lot 7
			34	1	
			35	76	
8	80	Supprimé et remplacé par les lots 35 à 37	36	3	Issu du lot 8
			37	1	
			38	76	
9	80	Supprimé et remplacé par les lots 38 à 40	39	3	Issu du lot 9
			40	1	
			41	66	
10	70	Supprimé et remplacé par les lots 41 à 43	42	3	Issu du lot 10
			43	1	
			44	66	
11	70	Supprimé et remplacé par les lots 44 à 46	45	3	Issu du lot 11
			46	1	
			47	56	
12	60	Supprimé et remplacé par les lots 47 à 49	48	3	Issu du lot 12
			49	1	
			50	56	
13	60	Supprimé et remplacé par les lots 50 à 52	51	3	Issu du lot 13
			52	1	
			53	46	
14	50	Supprimé et remplacé par les lots 53 à 55	54	3	Issu du lot 14
			55	1	
			56	46	

ETAT DES CORRESPONDANCES						
ETAT DESCRIPTIF INITIAL			MODIFICATIF DE 2023			
Lot	Nature	Etage	Lot	Etage	Tantièmes généraux	Ascenseur
1	Local à gauche	0	1	0	70	0
2	Local à droite	0	15	0	40	0
	Cave n° 4	6	18	7	3	0
	Cave n° 8	6	19	7	3	0
	Grenier n° 7	-1	16	-1	1	0
	Grenier n° 13	-1	17	-1	1	0
3	Appartement Sud	ES	20	1	76	31
	Cave n° 3	6	22	7	3	3
	Grenier n° 5	-1	21	-1	1	1
4	Appartement Nord	ES	23	1	66	31
	Cave n° 10	6	25	7	3	3

ETAT DES CORRESPONDANCES						
ETAT DESCRIPTIF INITIAL			MODIFICATIF DE 2023			
Lot	Nature	Etage	Lot	Etage	Tantièmes généraux	Ascenseur
5	Grenier n° 6	-1	24	-1	1	1
	Appartement Sud	1	26	2	86	46
	Cave n° 14	6	28	7	3	3
	Grenier n° 10	-1	27	-1	1	1
6	Appartement Nord	1	29	2	76	46
	Cave n° 7	6	31	7	3	3
	Grenier n° 2	-1	30	-1	1	1
7	Appartement Sud	2	32	3	86	71
	Cave n° 13	6	34	7	3	3
	Grenier n° 4	-1	33	-1	1	1
8	Appartement Nord	2	35	3	76	71
	Cave n° 9	6	37	7	3	3
	Grenier n° 15	-1	36	-1	1	1
9	Appartement Sud	3	38	4	76	96
	Cave n° 15	6	40	7	3	3
	Grenier n° 11	-1	39	-1	1	1
10	Appartement Nord	3	41	4	66	96
	Cave n° 1	6	43	7	3	3
	Grenier n° 12	-1	42	-1	1	1
11	Appartement Sud	4	44	5	66	111
	Cave n° 5	6	46	7	3	3
	Grenier n° 8	-1	45	-1	1	1
12	Appartement Nord	4	47	5	56	111
	Cave n° 2	6	49	7	3	3
	Grenier n° 9	-1	48	-1	1	1
13	Appartement Sud	5	50	6	56	121
	Cave n° 12	6	52	7	3	3
	Grenier n° 3	-1	51	-1	1	1
14	Appartement Nord	5	53	6	46	121
	Cave n° 11	6	55	7	3	3
	Grenier n° 1	-1	54	-1	1	1
TOTAL					998	1000

III - REFONTE

III.1 PREAMBULE

Lors des mesurages, nous avons constaté des discordances entre l'état des lieux (occupation) et la description juridique des lots telle que mentionnée dans le règlement de copropriété.

Lors de chaque modification (subdivision, annexion, réunion...), les changements de tantièmes sont évalués suivant les tantièmes déjà déterminés lors du règlement initial et des modificatifs. Les différents aménagements réalisés dans les années passées entraînent une importante distorsion des tantièmes de charges.

De plus, la base actuelle est inadaptée au présent immeuble. Il sera adopté une base de 10 000^{ème}.

Le calcul des tantièmes s'effectue à partir de la surface pondérée correspondant à la surface utile du lot multipliée par les coefficients de nature, situation, hauteur. Les coefficients sont déterminés par le géomètre-expert dans le cadre des règles de l'art édictées par l'ordre des Géomètres-Experts.

Remarque :

La refonte des tantièmes ne pourra être validée qu'après la régularisation des différentes anomalies constatées et la création des lots correspondants.

Dans le tableau présenté, nous considérons que l'ensemble des anomalies est préalablement régularisé.

Modification de la numérotation

La numérotation initiale est portée en rouge sur les plans joints.

La numérotation, modifiée en fonction des anomalies constatées, est portée en bleu sur les plans joints.

Destination et usage général de l'immeuble

L'immeuble est destiné à usage principal commercial, habitation, ou mixte.

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

III.2 DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

III.2.1 NUMEROTATION

Les bâtiments, objets du présent état descriptif de division, sont divisés en lots privatifs numérotés de 1, 15 à 55.

La description et le contenu de ces lots sont établis ci-après.

Ils comprennent, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son occupant et une quote-part indivise de toutes les parties communes du bâtiment.

Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes.

III.2.2 DESCRIPTIF GENERAL DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après, sont compris dans la composition d'un lot et comme tels sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive

Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif et pour autant qu'ils existent.

- les carrelages, dalles, moquettes, parquets et en général tous revêtements de sol.
- les plafonds et faux plafonds, les planchers (à l'exclusion de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes).
- les cloisons intérieures avec leurs portes (à l'exception des murs porteurs),
- les portes (y compris les portes palières), les fenêtres, les portes-fenêtres, les volets, persiennes ou stores, les appuis des fenêtres avec leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires,
- les enduits et revêtements intérieurs des murs et cloisons quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtement muraux,
- les canalisations intérieures ne desservant que le lot considéré, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),
- les prises d'air frais, les bouches de ventilation, ne desservant qu'un lot, les bouches d'aération de la Ventilation Mécanique Contrôlée (V.M.C.) situées à l'intérieur des locaux privatifs et spécifiques à chaque logement, à l'exclusion des gaines, conduits, caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C. qui sont parties communes générales,
- les installations sanitaires avec leurs accessoires des salles de bains, des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des water-closets,
- les installations individuelles de chauffage et de distribution d'eau chaude, situées à l'intérieur de chaque appartement. La partie privative de la colonne d'eau démarre depuis la soudure sur la colonne commune,

- les sonneries, installations électriques, téléphoniques (prises intérieures) et branchement de la télévision jusqu'à leur raccordement aux colonnes du bâtiment,
- les installations des cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc.) et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune
- les placards et rangements aménagés ou non, avec leurs portes,
- la serrurerie, la robinetterie
- l'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc.....,
- les escaliers intérieurs privatifs

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs, la présente désignation étant énonciative et non limitative ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Les cloisons et autres ouvrages ou clôtures séparant deux locaux ou espaces privatifs contigus appartenant à des propriétaires différents (quand ils ne font pas partie du gros œuvre) appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots.

Par contre, les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs, même dans leurs parties qui traversent des locaux privatifs, font partie des choses communes générales.

Les propriétaires des lots privatifs devront supporter l'existence de toutes canalisations ou gaines, qu'elles qu'en soient la nature et la destination, qui se trouveraient dans leurs locaux.

III.2.3 DESCRIPTIF DES LOTS PRIVATIFS

Les locaux et espaces qui sont compris dans la composition d'un lot, et qui sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

Lot 1 : Un local au rez-de-chaussée (**non visité**).

Lot 15 : Un appartement, au rez-de-chaussée du bâtiment, comprenant une pièce, un séjour/cuisine, une chambre, une salle de bains avec douche, un WC, deux mezzanines.

Lot 16 : Un grenier n° 7, au septième étage du bâtiment.

Lot 17 : Un grenier n° 13, au septième étage du bâtiment.

Lot 18 : Une cave n° 4, au sous-sol du bâtiment.

Lot 19 : Une cave n° 8, au sous-sol du bâtiment.

Lot 20 : Un appartement, au 1^{er} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, deux dégagements, une salle de bains avec baignoire et douche, un WC, un palier.

Lot 21 : Un grenier n° 5, au septième étage du bâtiment.

Lot 22 : Une cave n° 3, au sous-sol du bâtiment.

Lot 23 : Un appartement, au 1^{er} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour avec alcôve, une cuisine, deux chambres, deux dégagements, une salle de bains avec baignoire et douche, un WC, un palier.

Lot 24 : Un grenier n° 6, au septième étage du bâtiment.

Lot 25 : Une cave n° 10, au sous-sol du bâtiment.

Lot 26 : Un appartement, **en travaux**, au 2^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée/dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, deux salles de bains, deux rangements, un WC, un palier.

Lot 27 : Un grenier n° 10, au septième étage du bâtiment.

Lot 28 : Une cave n° 14, au sous-sol du bâtiment.

Lot 29 : Un appartement, au 2^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour avec alcôve, une cuisine, deux chambres, deux dégagements, une salle de bains avec baignoire, un rangement, un WC, un palier.

Lot 30 : Un grenier n° 2, au septième étage du bâtiment.

Lot 31 : Une cave n° 7, au sous-sol du bâtiment.

Lot 32 : Un appartement, au 3^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, deux dégagements, une salle de bains avec baignoire et douche, un

- dressings, un WC, un palier.
- Lot 33 :** Un grenier n° 4, au septième étage du bâtiment.
- Lot 34 :** Une cave n° 13, au sous-sol du bâtiment.
- Lot 35 :** Un appartement, au 3^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains avec baignoire et WC, une salle de bains avec douche et WC, un palier.
- Lot 36 :** Un grenier n° 15, au septième étage du bâtiment.
- Lot 37 :** Une cave n° 9, au sous-sol du bâtiment.
- Lot 38 :** Un appartement, au 4^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour, une salle à manger, une cuisine, deux chambres, deux dégagements, une salle de bains avec baignoire et douche, un rangement, un WC, un palier.
- Lot 39 :** Un grenier n° 11, au septième étage du bâtiment.
- Lot 40 :** Une cave n° 15, au sous-sol du bâtiment.
- Lot 41 :** Un appartement, au 4^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, deux dégagements, une alcôve, une salle de bains avec baignoire et WC, un WC, un palier.
- Lot 42 :** Un grenier n° 12, au septième étage du bâtiment.
- Lot 43 :** Une cave n° 1, au sous-sol du bâtiment.
- Lot 44 :** Un appartement, au 5^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, deux dégagements, un dressing, une salle de bains avec baignoire, un WC, un palier.
- Lot 45 :** Un grenier n° 8, au septième étage du bâtiment.
- Lot 46 :** Une cave n° 5, au sous-sol du bâtiment.
- Lot 47 :** Un appartement, au 5^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée/ séjour, une cuisine, deux chambres, deux dégagements, un rangement, une salle de bains avec baignoire et douche, un dressing, un WC, un palier et la jouissance privative d'un balcon.
- Lot 48 :** Un grenier n° 9, au septième étage du bâtiment.
- Lot 49 :** Une cave n° 2, au sous-sol du bâtiment.
- Lot 50 :** Un appartement, au 6^{ème} étage du bâtiment, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, deux dégagements, une salle de bains avec baignoire, un rangement, un WC, un palier, et la jouissance privative d'un balcon.
- Lot 51 :** Un grenier n° 3, au septième étage du bâtiment.
- Lot 52 :** Une cave n° 12, au sous-sol du bâtiment.
- Lot 53 :** Un appartement, en travaux, au 6^{ème} étage du bâtiment, comprenant un séjour, une cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bains, un WC, un palier et la jouissance privative d'un balcon.
- Lot 54 :** Un grenier n° 1, au septième étage du bâtiment.
- Lot 55 :** Une cave n° 11, au sous-sol du bâtiment.

III.3 DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de plusieurs copropriétaires seulement (parties communes spéciales).

III.3.1 PARTIES COMMUNES GENERALES (P.C.G)

Les parties communes générales comprennent :

- La totalité du sol bâti ou non bâti, c'est-à-dire l'ensemble du terrain avec ses aménagements
- Les abords des constructions, les clôtures, murs ou murs séparatifs de propriété en tant qu'ils existent et dépendent de la copropriété
- Les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les gros murs de façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les éléments verticaux de structure, leurs revêtements intérieurs et extérieurs, à l'exception des revêtements superficiels dans les parties privatives
- Les fondations

- Les parements de façade, revêtements, panneaux, éléments décoratifs de toutes natures (mais à l'exclusion des fenêtres, portes, volets, stores constituant des parties privatives)
- Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) ou la toiture-terrasse du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble, y compris les combles perdus (s'ils existent)
- Le gros œuvre des planchers, tels les poutres et dalles et, d'une façon générale, les éléments horizontaux de structure, leurs revêtements intérieurs et extérieurs de sols et des plafonds, à l'exclusion des revêtements superficiels dans les parties privatives
- Les cloisons, séparatives de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacements fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes. Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font parties des choses communes.
- Les balustrades, garde-corps et barre d'appui des fenêtres, sans distinction et tous accessoires à ces choses
- Les lanterneaux, fenêtres ou châssis éclairant l'escalier, couloirs ou autres parties communes (à l'exclusion de ceux éclairant des appartements et autres locaux privatifs)
- Les portes ou trappes de visite donnant accès aux circulations, dégagements, locaux divers, constituant des parties communes (mais à l'exclusion des portes fussent-elles palières des locaux privatifs), y compris les accessoires et systèmes d'ouvertures
- L'escalier de dessert du sous-sol aux étages, cage d'escalier, marches et contre marches, porte d'accès
- Les paliers et dégagements de dessert des logements situés dans les étages, le couloir de distribution des caves
- L'entrée, le hall et ses dégagements, les différentes portes et systèmes d'ouvertures, les revêtements superficiels des murs et du plafond y compris la décoration susceptible de s'y trouver ou d'y être installée (bac à fleur, glace, paillason)
- La cage d'ascenseur, édicule technique de l'ascenseur, l'ascenseur avec ses accessoires, mécanismes, ses câbles de distribution, y compris les systèmes de sécurité
- Les équipements incendies
- l'installation de ventilation mécanique contrôlée (extracteurs, gaines) du bâtiment avec ses accessoires
- Les locaux et les éléments d'équipement, installations, agencements, appareils et dispositifs à l'usage de tous les copropriétaires ou qui ne font pas l'objet de parties communes spéciales composant l'ensemble immobilier tels que le tableau de contrôle des éléments d'équipement.
- Les branchements, canalisations des réseaux qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les bâtiments composant l'ensemble immobilier
- Les conduits, canalisations, tuyauteries, prises d'air, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires affectés au seul usage ou à la seule utilité de tous les copropriétaires depuis les branchements ou les raccordements sur les canalisations publiques ou sur les réseaux généraux de la copropriété, mais à l'exclusion des branchements privatifs compris dans un même lot (pour autant que ces branchements et raccordements ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds, planchers, constituant les parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes)
- Le système d'éclairage extérieur et de tous les locaux, dégagements, escaliers, emplacements, espaces ou volumes communs (sauf s'il existe un comptage ou sous-comptage électrique spécifique à certains locaux, dégagements, escaliers, emplacements, espaces ou volumes communs spéciaux, ce qui ferait passer ledit système d'éclairage et l'éclairage parties communes spéciales aux lots intéressés)
- Les boîtes aux lettres et le tableau d'affichage.
- Les poubelles ou containers ainsi que le matériel de sortie des poubelles s'il existe
- L'installation câblée de télévision et de radio avec ses accessoires, ses câbles de distribution et compatible au raccordement collectif de télévision câblé qui desservira l'ensemble des bâtiments, non compris les prises installées dans les locaux privatifs
- L'antenne collective de télévision et de radio avec ses accessoires, ses câbles de distribution
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois, les parties de ces canalisations pouvant être affectées à

l'usage exclusif d'un lot et après le robinet d'arrêt s'il existe), y compris les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt. Les gaines et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes de souche de cheminées s'il en existe...), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci) à l'exception de l'appareillage (radiateurs et canalisations) du chauffage central collectif qui bien que situé à l'intérieur des parties privatives est partie commune générale ou spéciale.

- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objet des présentes, et les fonds voisins

Et notamment,

Au rez-de-chaussée

- Un porche donnant accès à la cour commune à l'est depuis la rue
- Un hall d'entrée
- Une circulation
- Une cage d'escalier donnant accès du sous-sol au dernier étage
- Une cage d'ascenseur donnant accès du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage (les étages des greniers et des caves ne sont pas desservis par l'ascenseur)
- Un local POUBELLES accessible depuis le porche
- Une cour comprenant un monte-charge hors service
- Un local vélo comprenant un sanitaire, une pièce et une petite mezzanine (ce local correspond à l'ancienne loge)

Du 1^{er} étage au 6^{ème} étage

- Un palier
- Un escalier
- Un ascenseur
- Un monte-charge, hors service, accessible par deux paliers privatifs

Au 7^{ème} étage

- Un palier
- Un escalier
- Un couloir desservant les greniers
- Une trappe d'accès à la machinerie de l'ascenseur
- Une machinerie du monte-charge, accessible par un sas
- Un grenier n° 14 commun

Au sous-sol

- Un escalier
- Un couloir desservant les caves
- Une cave n° 14 commune
- Une cave sous l'escalier

III.3.2 PARTIES COMMUNES SPECIALES (P.C.S)

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires d'un ou plusieurs lots (ou ceux issus de leur division ou de leur réunion), les locaux et éléments techniques qui sont affectés à l'usage de plusieurs d'entre eux.

Il n'est pas identifié de parties communes spéciales.

III.4 CHARGES D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

III.4.1 CHARGES COMMUNES GENERALES

I. Définition

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune

- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical
- les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services)
- les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui)
- la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels situés dans les gaines palières et la consommation d'eau indiquée au compteur général
- les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les Parties communes générales de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires (les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage,... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires)

Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'enlèvement des boues, éclairage général des circulations communes ou privatives et des ordures ménagères.

Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir :

- aux canalisations et aux installations communes à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif)
- les frais d'entretien et de réparations des pompes de relevages implantées dans le bassin de rétention si il existe

- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée
- les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de l'installation électrique à l'usage commun de l'ensemble immobilier, y compris celle de sécurité, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif si nécessaire
- l'achat, l'entretien et le remplacement du matériel d'entretien à l'usage commun dudit l'ensemble immobilier
- Les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété
- les frais d'éclairage des parties communes générales
- la consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété

Les frais d'entretien du porche y compris les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état et même de remplacements des installations, équipements, aménagements, appareils, matériels et dispositifs

Les frais de souscription, renouvellement et règlements des contrats d'entretien des installations de sécurité incendie que sont les extincteurs, les blocs autonomes de secours. Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

II. Répartition

Les charges communes générales ci-dessus définies seront réparties entre les tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de copropriété générales.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

III.4.2 SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

A/ Charges d'entretien et de réparation des ESCALIERS

a/ Description

Le bâtiment est équipé d'un escalier desservant tous les étages (du sous-sol aux combles).

Les parties communes comprennent les marches, les contre-marches, la cage d'escalier et sas, les portes palières.

b/ Définition des charges

Les charges d'entretien des escaliers comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparations de la cage d'escalier, SAS, marches, contre-marches
- Les frais d'entretien, de réparations et de remplacement des portes palières
- Les frais d'entretien, de réparations et de remplacement des revêtements des paliers
- Les frais d'éclairage
- L'acquisition, l'entretien et le remplacement du matériel et de l'outillage nécessaire à l'entretien
- La rémunération de la personne ou de l'entreprise éventuellement chargée de cet entretien

B/ Charges d'entretien et de réparation des ASCENSEURS

a/ Description

L'ascenseur dessert les lots du 1^{er} étage au 6^{ème} étage. Il ne dessert pas le sous-sol, ni le 7^{ème} étage (combles).

Les parties communes spéciales d'ascenseur comprennent pour les ascenseurs.

- La cage d'ascenseur
- La cabine de l'ascenseur
- les portes palières de l'ascenseur

- La machinerie avec son moteur, ses accessoires
- Tous les équipements nécessaire au bon fonctionnement de l'ascenseur

b/ Définition des charges

Les charges d'entretien comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe
- Les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs
- Les frais inhérents au dispositif téléphonique d'urgence
- Les frais de consommation d'électricité occasionnée par les ascenseurs
- Le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques (un par ascenseur) ;
- Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

III.5 METHODE DE CALCULS DES CHARGES ET QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES

III.5.1 Quote-part des parties communes générales

Le calcul de la quote-part des parties communes générales, attachées à chaque lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative du lot.

La quote-part des parties communes générales est obtenue par la pondération de la superficie à l'aide de coefficients de consistance et situation.

Situation	Coef.	Situation	Coef.	Consistance	Coef.
RDC	1.00	5 ^{ème} étage	1.25	Appartement	1.00
1 ^{er} étage	1.05	6 ^{ème} étage	1.30	Local	1.03
2 ^{ème} étage	1.10	7 ^{ème} étage	1.30	Cave	0.10
3 ^{ème} étage	1.15	Sous-sol -1	1.00	Grenier	0.20
4 ^{ème} étage	1.20			Balcon	0.10

III.5.2 Quote-part des services collectifs et éléments d'équipements communs

A/ Charges d'entretien et de réparation des ESCALIERS

Lesdites charges seront réparties entre les lots bénéficiaires, dans les proportions indiquées au tableau joint en annexe, suivant les critères ci-après adoptés : la consistance (habitation, local commercial), la surface, la situation (niveau).

Les lots situés au rez-de-chaussée ne participent pas aux charges d'entretien d'escalier.

Situation	Coef.	Situation	Coef.	Consistance	Coef.
RDC	0.00	5 ^{ème} étage	1.20	Appartement	1.00
1 ^{er} étage	1.00	6 ^{ème} étage	1.25	Local	1.03
2 ^{ème} étage	1.05	7 ^{ème} étage	1.25	Cave	0.10
3 ^{ème} étage	1.10	Sous-sol -1	1.00	Grenier	0.20
4 ^{ème} étage	1.15			Balcon	0.10

B/ CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR

Lesdites charges seront réparties par cage d'ascenseur entre les lots bénéficiaires, dans les proportions indiquées au tableau joint en annexe, suivant les critères ci-après adoptés : la consistance, la surface, la situation (niveau).

Les lots situés au rez-de-chaussée ne participent pas aux charges d'ascenseur.

Situation	Coeff.	Situation	Coeff.	Consistance	Coeff.
RDC	0.00	5 ^{ème} étage	1.65	Appartement	1.00
1 ^{er} étage	1.00	6 ^{ème} étage	1.70	Local	1.03
2 ^{ème} étage	1.17	7 ^{ème} étage	1.70	Cave	0.00
3 ^{ème} étage	1.34	Sous-sol -1	0.00	Grenier	0.20
4 ^{ème} étage	1.51			Balcon	0.00

III.6 TABLEAUX DES CHARGES ET QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du Décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

III.6.1 Charges et quote-part de parties communes générales

L'état descriptif de division est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après.

LOT	DESCRIPTION			QUOTE-PART DE PROPRIETE	CHARGES D'ENTRETIEN
	Description	Niveau			
1	Local	Nord	0	294	294
15	Appartement	Sud	0	487	487
16	Grenier		7	8	8
17	Grenier		7	9	9
18	Cave		-1	6	6
19	Cave		-1	5	5
20	Appartement	Sud	1	679	679
21	Grenier		7	15	15
22	Cave		-1	7	7
23	Appartement	Nord	1	649	649
24	Grenier		7	8	8
25	Cave		-1	5	5
26	Appartement	Sud	2	705	705
27	Grenier		7	7	7
28	Cave		-1	7	7
29	Appartement	Nord	2	695	695
30	Grenier		7	6	6
31	Cave		-1	6	6
32	Appartement	Sud	3	750	750
33	Grenier		7	6	6
34	Cave		-1	6	6
35	Appartement	Nord	3	728	728
36	Grenier		7	14	14
37	Cave		-1	5	5
38	Appartement	Sud	4	782	782
39	Grenier		7	9	9
40	Cave		-1	5	5
41	Appartement	Nord	4	757	757
42	Grenier		7	8	8
30	Cave		-1	7	7
31	Appartement	Sud	5	821	821
32	Grenier		7	11	11
33	Cave		-1	7	7
34	Appartement	Nord	5	781	781
35	Grenier		7	8	8
36	Cave		-1	7	7

LOT	DESCRIPTION			QUOTE-PART DE PROPRIETE	CHARGES D'ENTRETIEN
	Description	Niveau			
37	Appartement	Sud	6	849	849
38	Grenier		7	11	11
39	Cave		-1	7	7
40	Appartement	Nord	6	811	811
41	Grenier		7	6	6
42	Cave		-1	6	6
				10 000	10 000

III.6.2 CHARGES D'ENTRETIEN DES SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

LOT	DESCRIPTION			CHARGES D'ENTRETIEN	
	Description	Niveau		Escalier	Ascenseur
1	Local	Nord	0	0	0
15	Appartement	Sud	0	0	0
16	Grenier		7	8	9
17	Grenier		7	10	11
18	Cave		-1	7	0
19	Cave		-1	6	0
20	Appartement	Sud	1	732	596
21	Grenier		7	17	19
22	Cave		-1	8	0
23	Appartement	Nord	1	700	570
24	Grenier		7	9	10
25	Cave		-1	6	0
26	Appartement	Sud	2	762	692
27	Grenier		7	8	8
28	Cave		-1	8	0
29	Appartement	Nord	2	752	682
30	Grenier		7	6	7
31	Cave		-1	7	0
32	Appartement	Sud	3	813	806
33	Grenier		7	6	7
34	Cave		-1	7	0
35	Appartement	Nord	3	789	782
36	Grenier		7	16	17
37	Cave		-1	6	0
38	Appartement	Sud	4	849	908
39	Grenier		7	9	10
40	Cave		-1	6	0
41	Appartement	Nord	4	821	878
42	Grenier		7	8	9
30	Cave		-1	8	0
31	Appartement	Sud	5	893	999
32	Grenier		7	12	14
33	Cave		-1	8	0
34	Appartement	Nord	5	849	950
35	Grenier		7	8	9
36	Cave		-1	8	0
37	Appartement	Sud	6	921	1014
38	Grenier		7	12	13
39	Cave		-1	8	0
40	Appartement	Nord	6	883	973
41	Grenier		7	7	7
42	Cave		-1	7	0
				10 000	10 000

III.7 MODIFICATION DES LOTS

Sous la réserve des possibilités techniques, chaque lot pourra faire l'objet d'une division. Un acte modificatif de l'Etat Descriptif de Division sera établi et il sera attribué un nouveau numéro aux divers lots modifiés ou créés.

Fait à Champagne, le 28 Février 2023
Le Géomètre-Expert DPLG
Françoise BROCAS-KELLER



LEGENDE :

Hsp / Hspo	Hauteur sous plafond / poutre
	Limite cadastrale
	Numéro de lot
	Parties communes GENERALES
	Position des entrées des lots
	Hauteur inférieure à 1.80 m

Département du RHONE
Commune de LYON

PLAN DE COPROPRIETE
Sous-sol

Echelle 1/100
Date : Novembre 2022



-  n° de lot avant modification
-  n° de lot supprimé (subdivision)
-  n° de lot créé (subdivision ou annexion)

Reproduction Réserve

BROCA SOUNY
GEOMETRES-EXPERTS
SARL de GEOMETRES-EXPERTS
71 rue Lavoisier
69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR
Tél: 04 27 45 15 15
E-mail: brouca@brocageometre.fr



Liste des figures

Figure 1 : Plan de sous-sol d'une copropriété avec les différents aplats de couleurs	31
Figure 2 : Illustration de la situation litigieuse (de la Cour de cassation du 15 février 2023) comprenant les lots et l'appartement.....	42

Liste des tableaux

Tableau 1 : Les effets de la prescription acquisitive selon les droits et les bénéficiaires potentiels.	36
---	----

La prescription acquisitive en copropriété

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., Le Mans 2023

RESUME

En copropriété, on retrouve certaines situations de possession irrégulière datant de plusieurs années. Les circonstances actuelles liées à l'accès au logement, telles que la hausse du prix de l'immobilier, nous portent à croire que ces situations vont potentiellement perdurer. La prescription acquisitive est un moyen de mettre en conformité les droits des copropriétaires avec ces situations de fait. Cependant, elle demeure peu utilisée en copropriété en raison de sa complexité à être identifiée, notamment à cause de la multiplicité de propriétaires et de droits que ce régime juridique strict comprend. L'usucapion intervient uniquement lors d'une action en revendication engagée auprès du juge, car la régularisation en assemblée générale ne permet pas de reconnaître ce mécanisme d'acquisition juridique, ni d'appliquer ses effets.

SUMMARY

In condominiums, there are irregular possession situations dating back several years. Current circumstances related to housing access, such as rising real estate prices, lead us to believe that these situations are likely to persist. Acquisitive prescription is a means of upgrading the compliance of the rights of co-owners with these situations. However, it's rarely used in condominium because it's difficult to identify due to the multiplicity of owners and rights in this strict legal regime. Usucapion only comes into play when a claim is initiated before a judge, as regularization during a general meeting doesn't recognize acquisitive prescription and doesn't apply its effects.