

Cour de cassation

3ème chambre civile

30 avril 2002

n° 00-17.356

Publication : Bulletin 2002 III N° **89** p. 78

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 2272
- Code civil, art. 2272

Revues :

- Recueil Dalloz 2002. p. 2510.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Possession, n° 38
- Rép. civ., Prescription acquisitive, n° 127
- Rép. immo., Possession, n° 38
- Rép. immo., Prescription acquisitive, n° 127

Brochés :

- La copropriété - L'immeuble soumis au statut de la copropriété (structure de l'immeuble à laquelle le statut est impérativement applicable), n° 128 (note de bas de page)
- La copropriété - Effets du règlement de copropriété, n° 602 (note de bas de page)

Sommaire :

L'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété ne confère aucun droit particulier au syndicat des copropriétaires et ne constitue pas le juste titre requis par l'article 2265 du Code civil pour se prévaloir de l'acquisition par usucapion d'une servitude de surplomb du fonds voisin.

Texte intégral :

**Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation. 30 avril 2002 N° 00-17.356
Bulletin 2002 III N° 89 p. 78**

République française

Au nom du peuple français

Sur le moyen unique :

Vu l'article 2265 du Code civil ;

Attendu que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété pour dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé, et par vingt ans s'il est domicilié hors dudit ressort ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 18 mai 2000), que Mme Z..., propriétaire d'un immeuble comportant une cour contiguë à celle d'un immeuble ... ayant obtenu par jugement du 14 janvier 1986 la condamnation de la société France Loisirs immobilier, alors propriétaire de lots dans cet immeuble voisin, à remettre dans son état initial un balcon-passerelle transformé en couloir fermé et couvert qui empiétait d'une certaine surface en surplomb de sa cour, a, par acte du 25 avril 1995, après la liquidation judiciaire de la société France Loisirs immobilier et la vente de ses lots, assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble en rétablissement du balcon-passerelle dans ses dimensions et en état primitifs ; que Mme Z... étant décédée, ses héritiers Mme A..., Mme X..., M. Z... et Mme Y... ont repris et poursuivi l'instance ;

Attendu que pour débouter les consorts Z... de leur demande, l'arrêt retient que l'acte modificatif du 10 novembre 1983 de l'état descriptif de division de l'immeuble ... a accordé l'usage exclusif de cette partie de l'immeuble à divers copropriétaires pour la desserte de leurs lots, que ce droit constitue un droit réel susceptible de s'acquérir par prescription abrégée, que ces copropriétaires peuvent se prévaloir d'un juste titre et que l'action engagée par Mme Z... par acte du 25 avril 1985 est prescrite en vertu des dispositions de l'article 2265 du Code civil ;

Qu'en statuant ainsi alors que le juste titre est celui qui, considéré en soi, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription et que l'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété ne confère aucun droit particulier au syndicat des copropriétaires de cet immeuble et ne constitue pas le juste titre requis pour se prévaloir de l'acquisition par usucapion d'une servitude de surplomb du fonds voisin, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 mai 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier.

Composition de la juridiction : Président : M. Weber ., Rapporteur : M. Chemin., Avocat général : M. Guérin., Avocats : M. Blanc, la SCP Peignot et Garreau.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes 18 mai 2000 (Cassation.)

