

Quand un copropriétaire acquiert par prescription une servitude de vue sur le fonds voisin quand bien même la création de l'ouverture est illicite

Dans cette affaire, un propriétaire s'est plaint de l'existence, dans le mur de la copropriété voisine, de la création d'une ouverture donnant sur son fonds, réalisée par un copropriétaire.

Ce dernier arguait l'existence d'une possession trentenaire au visa de l'article 2261 du Code civil, à savoir l'accomplissement continu d'actes matériels d'exercice du droit allégué et la volonté de celui qui les accomplit de se comporter comme le titulaire de ce droit.

Constatant que cette ouverture ne bénéficiait ni d'une autorisation par le syndicat des copropriétaires ni d'une autorisation d'urbanisme, la cour d'appel juge qu'elle est donc irrégulière et qu'aucune servitude de vue ne pouvait être acquise par prescription.

L'arrêt est cassé. [*Cassation 3ème civile 21 avril 2022 n° 21-12.240*]

Constatant que la vue était continue et apparente depuis plus de trente ans, la Cour de cassation précise que l'absence des autorisations ne peut faire obstacle à la prescription acquisitive dès lors que le caractère licite de la création de l'ouverture n'est pas une condition de l'usucapion de la vue créée.

Cette décision a le mérite de rappeler les fâcheuses conséquences de l'inaction tant du syndicat que celle du propriétaire voisin au regard des délais de prescription.

Stéphane BONNET, avocat associé, pôle Droit privé
Éric LAPESSE, avocat, pôle Droit privé

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente