

La prescription acquisitive est irrecevable lorsque l'on n'occupe pas à titre de propriétaire

Florian Tasset

Étudiant, Université Jean Moulin Lyon 3, M2 Droit notarial interne

La prescription acquisitive est un mode d'acquisition de la propriété prévu par l'article 2258 du Code civil. C'est ce mode d'acquisition qu'une demanderesse invoquait devant le tribunal de grande instance puis la cour d'appel de Lyon afin de se voir reconnaître la propriété d'un appartement situé dans Lyon.

En l'espèce, l'appelante habitait depuis 1962 dans un appartement que son mari avait acquis en 1958 dans un contexte particulier, durant la guerre d'Algérie *via* un prête-nom, afin de se mettre à l'abri de représailles relatives à la guerre. Elle invoquait donc la prescription acquisitive trentenaire de ce bien. Toutefois, l'intimée bénéficiaire d'une donation de la part de son père sur ce même appartement revendiquait également la propriété de ce bien.

En première instance, le tribunal de grande instance de Lyon refusa de constater l'acquisition par prescription acquisitive. Un appel a donc été interjeté au motif que les époux se sont toujours comportés comme les véritables propriétaires, qu'ils ont effectué des travaux sur le bien, qu'ils ont souscrit une assurance sur l'appartement et qu'ils sont considérés comme copropriétaires comme en attestent les comptes individuels de copropriété à leur nom et leur paiement des charges. L'intimée invoque pour sa part qu'elle a reçu l'appartement par donation de son père et qu'il est expressément précisé par le donataire dans l'acte de donation que le bien est actuellement occupé sans droit ni titre par les descendants du mari de l'appelante. En effet, le donataire avait accordé une tolérance consistant à pouvoir occuper le bien en échange du paiement des charges de copropriété. Cette tolérance est d'ailleurs reconnue par l'appelante qui a précisé à son notaire qu'elle « occupait cet appartement depuis 1962 en suite d'un accord intervenu entre son défunt époux et le propriétaire donataire ». Dès lors, l'intimé invoque qu'il ne peut pas y avoir d'*animus* car « occuper » signifie justement un droit de jouissance et en aucun cas une volonté de transférer la propriété.

Dans son arrêt en date du 5 mars 2019, la cour d'appel de Lyon confirme la décision de première instance et refuse de constater la prescription acquisitive aux motifs que toutes les conditions de la prescription acquisitive à savoir une possession non équivoque et en qualité de propriétaire, ne sont pas réunies. En effet, la cour d'appel retient que c'est bien le donataire qui s'acquittait de la taxe foncière incombant aux propriétaires et non l'appelante. De plus, elle retient que suite au décès du mari de l'appelante, il n'est pas rapporté la preuve que le

bien ait été inclus dans la déclaration de succession ou dans un acte de partage. Dès lors, il est impossible de prouver que la possession était effectivement réalisée à titre de propriétaire.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} chambre civile B, 5 mars 2019, n° 18/00668