

Brève

La possession clandestine immobilière : nouveau cas d'école

Dans une affaire examinée par la Cour d'appel de Mons¹, une famille possède une maison qu'elle divise en deux afin que des frères puissent y habiter de manière indépendante. Un mur mitoyen est construit, sauf au niveau des combles auxquelles seul le frère du n°98 a accès par un escalier. Dès 1993, les deux biens sont cédés à des tiers. Lors de travaux, les propriétaires du n°96 s'aperçoivent de l'existence des combles occupées par les propriétaires du n°98. Ils demandent leur déguerpissement mais le n°98 leur oppose la prescription acquisitive trentenaire. La Cour décide, pour la période postérieure à 1993, que la possession était clandestine car les propriétaires du n°96 n'avaient pas la possibilité de prendre connaissance de l'existence des combles, sauf de manière fortuite. La Cour de cassation précise en effet « *qu'une possession est publique au sens de l'article 2229 du Code civil lorsque toute personne qui y a intérêt peut voir et constater la possession ou les faits de possession afin, le cas échéant, de prendre les mesures nécessaires pour s'opposer à la prescription* »^{2*}. Il s'agit d'un nouveau cas de possession clandestine immobilière, fait relativement rare dès lors que « *dans le domaine des immeubles, la clandestinité est passablement marginale, un bien fixe (et de la taille d'un immeuble) se dissimulant difficilement en effet* »³.

Aurélie Leleux ■

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Mons, 19 septembre 2018, inédit et confirmé par Cass., 15 novembre 2019, C.19.0026.F, www.juridat.be*

² Cass., 19 juin 2009, Larcier Cass., 2009, p.183

³ N. BERNARD, Précis de droit des biens, Limal, Anthémis, 2013, p.76