



Actualité judiciaire sur les actions collectives en matière de copropriété

publié le **05/09/2014**, vu **2360 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Retours sur les dernières décisions en matière d'actions collectives en droit de la copropriété

Action du syndicat en démolition d'une construction créée dans le volume d'un lot sans autorisation de l'assemblée générale. Cour d'appel de Paris – Pôle 4 – Chambre 2 – 15 janvier 2014, n° 11-13.793

Dès lors qu'une construction affecte les parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale est nécessaire conformément à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965. Mais, si comme en l'espèce, ces travaux ont été réalisés dans le volume privatif d'un lot, ils ne comportent aucune appropriation de parties communes. De plus, la création de ces ouvrages ne privait pas le syndicat de ses droits de construire, « ceux-ci étant inexistant car épuisés dès la construction de l'immeuble ». L'action à engager était donc une action personnelle se prescrivant par 10 ans.

Action tendant à la suppression d'une issue de secours sur une partie commune. Cour d'appel de Paris – Pôle 4 – Chambre 2 – 13 mars 2013

L'action tendant à la suppression d'une issue de secours sur un couloir commun est une action personne se prescrivant par 10 ans en vertu de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. En effet, une telle ouverture affecte seulement l'usage de cette partie commune sans en entraîner totalement ou partiellement son appropriation.

Prescription de 30 ans pour l'appropriation de constructions irrégulières sur des parties communes. Cour de cassation – 3^{ème} Chambre civile – 13 novembre 2012, n° 11-24.255 et 11-24.589

Dès lors qu'un copropriétaire procède à des travaux sur des parties communes dont il a la jouissance privative, par exemple une terrasse, il effectue des actes d'appropriation des parties communes. L'action en restitution de ces parties communes dans leur état initial se prescrit par 30 ans. Mais, si seule la suppression des aménagements est demandée, il s'agit d'une action personnelle se prescrivant par un délai de 10 ans.

Action du syndicat contre le promoteur vendeur. Cour de cassation – 3^{ème} Chambre civile – 3 avril 2013

Pour démontrer l'existence d'un manquement d'un promoteur vendeur à son obligation de délivrance, le syndicat des copropriétaires peut se fonder non seulement sur les dispositions du règlement de copropriété, mais aussi sur des documents à valeur contractuelle.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com