Image not found or type unknown

Les actions du syndicat en cas d'empiétement sur les parties communes

publié le **14/09/2016**, vu **12324 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Il est courant qu'un copropriétaire s'approprie une partie commune, par exemple une courette et en fasse un usage exclusif contraire au règlement de copropriété. Le syndicat dispose d'une action afin de récupérer la partie commune et de mettre fin à l'occupation de celle-ci par le propriétaire.

L'action du syndicat ne sera pas encadrée par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que « *les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de 10 ans.* »

En effet, la restitution d'une partie commune constitue une action réelle et non personnelle.

Dès lors, l'action du syndicat sera prescrite après écoulement d'un délai de 30 ans. *(Civ. 3ème , 11 janvier 1989, n°87-13.605)*.

Aussi, le moindre empiétement pourra faire l'objet d'une procédure de la part du syndicat de copropriété.

Toutefois, l'action d'un copropriétaire contre un autre copropriétaire suite à un empiétement aura pour objet la réparation du préjudice personnel subi par l'empiètement et sera enserré dans un délai de prescription de 10 en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Concernant l'action du syndicat en cas d'empiétement, la jurisprudence est abondante sur ce point.

L'action du syndicat peut également porter sur des constructions portant sur des parties communes à usage privatif.

Ainsi, concernant la construction d'une véranda sur une terrasse partie commune à usage privatif, le délai de prescription de l'action du syndicat des copropriétaires était de 30 ans et le copropriétaire a été condamné à détruire la véranda qui empiétait sur les parties communes *(Civ.3ème, 19 juillet 1995, n°94-10.210)*.

Toutefois, si l'action du syndicat a pour objet de faire respecter le règlement de copropriété ou de faire appliquer une décision de l'assemblée générale, et ne vise pas à restituer à la copropriété une partie commune, alors cela constitue une action personnelle soumise au délai de prescription de 10 ans prévue par l'article 42 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce sera le cas lorsque l'action du syndicat découle d'une décision de l'assemblée générale qui décide de retirer un droit de jouissance exclusif.

La jurisprudence a donc soumis à un délai de prescription décennale l'action du syndicat qui tendait à faire supprimer une lucarne réalisée sans autorisation, affectant l'aspect extérieur de l'immeuble *(Cass. 3ème Civ. 12 janvier 1988, n°86-16.159)*.

En pratique, ces questions soulèvent de nombreux débats et le syndicat prendra garde à ne pas confondre les deux délais, au risque de voir sa responsabilité engagée.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés