



Délai de prescription et copropriété

Jurisprudence publié le **13/07/2021**, vu **1045 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il arrive souvent que des copropriétaires considèrent que d'autres copropriétaires ne respectent pas le règlement de copropriété, notamment,

Il arrive souvent que des copropriétaires considèrent que d'autres copropriétaires ne respectent pas le règlement de copropriété, notamment, en changeant la destination du lot , sur les modalités d'usage, sur des troubles de voisinage etc..

Il convient de rappeler que tant le syndicat des copropriétaires, qu'un copropriétaire individuelle peut exercer un recours à l'encontre d'un copropriétaire, pour demander la remise en l'état de la destination d'un lot.

Il convient de déterminer le délai de prescription applicable à ces actions.

Les actions en justice mettant en cause l'application du statut de la copropriété, après avoir été originellement soumises à la prescription décennale, relèvent depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN », de la prescription quinquennale prévue par l'article 2224 du Code civil

Nous verrons exclusivement l'application du délai de prescription quinquennale pour les actions personnelles relatives à la copropriété lorsqu'elles sont exercées entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Il convient également de déterminer le point de départ, doit-on prendre en considération la date de survenance du dommage, la date du fait générateur du dommage ou encore la date de connaissance par le copropriétaire de la cause du dommage ?

1/ le champ d'application du délai de prescription de l'article 42

-Il s'agit notamment des actions exercées à l'encontre du copropriétaire qui modifierait irrégulièrement la destination des parties privatives de son lot, afin de rétablir la situation contractuelle antérieure ..

L'action tendant à obtenir le respect du règlement de copropriété concernant l'usage d'un lot privatif est une action personnelle soumise à la prescription de l'article 42, alinéa 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

-Il s'agit également des actions visant à la démolition d'un ouvrage

-Les actions visant à mettre un terme aux atteintes aux parties communes

(action en rétablissement d'un accès aux parties commune, en cessation d'un abus de jouissance de partie commune, action en démolition d'un conduit de cheminée etc..)

2/ le point de départ du délai de prescription

Il est nécessaire de fixer la détermination du point de départ du délai de prescription de l'action personnelle fondée sur l'alinéa 1er de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

La modification de l'alinéa 1er de l'article 42 par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi ELAN », renvoie désormais explicitement aux prévisions de l'article 2224 du Code civil quant au point de départ du délai quinquennal.

Or, l'article 2224 du Code civil énonce que « *Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* ».

La prescription quinquennale applicable aux actions personnelles relatives à la copropriété a pour point de départ le jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'agir (*C. civ., art. 2224*).

Avant la réforme, les Tribunaux prenaient en considération le fait que la prescription commence à courir, en principe, du jour où l'infraction a été commise. (cas de violation du règlement de copropriété par le titulaire du lot ou son locataire, la prescription commençait à courir du jour où l'infraction a été commise (*Cass. 3e civ., 20 juill. 1994 :)*

La jurisprudence est divergente et certaines décisions sont contradictoires puisqu'il peut être retenu comme point de départ :

- Le jour de la survenance du dommage
- Le jour de la violation du règlement de copropriété
- Le jour où les parties ont pu connaître les dommages

La Cour de Cassation a également affirmé à plusieurs reprises que ce délai de prescription ne commence à courir qu'à compter de la connaissance par la victime de la cause génératrice du dommage (*Cass. 3e civ., 2 mars 2005, n° 03-14.713 : JurisData n° 2005-027252 ;*

Dans un arrêt récent, l'association copropriétaire des lots transformés soutenait que le point de départ du délai de prescription devait être fixé au jour de l'infraction au règlement de copropriété, les copropriétaires demandeurs prétendaient que la date à retenir était celle de leur connaissance de cette violation.

La Cour de cassation tranche en faveur du jour où les copropriétaires ont eu connaissance de l'infraction du règlement de copropriété,

« Le point de départ de l'action exercée en vue de faire cesser l'usage irrégulier de lots de copropriété et le rétablissement de leur usage d'origine est la date à laquelle les copropriétaires ont eu connaissance de l'infraction au règlement de copropriété. »

Dès lors que la clause d'un règlement de copropriété qui limite les activités dans les locaux commerciaux à ce qui n'affecte pas la tranquillité des copropriétaires est justifiée par la destination de l'immeuble, le caractère anormal du trouble né d'une activité culturelle fonde la décision d'exiger la cessation de cette activité. »

Cass. 3e civ., 20 mai 2021, n° 20-15.449 : JurisData n° 2021-007715

Elle a retenu le même raisonnement dans un autre arrêt.

« Le délai de prescription de l'action personnelle exercée par un syndicat de copropriétaires contre un copropriétaire pour violation du règlement de copropriété sur le fondement de l'alinéa 1er de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 court à compter du jour de la découverte de la location prohibée ». Cass. 3e civ., 28 mai 2020, n° 19-12.908 : JurisData n° 2020-007409

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67