



Chauffe-eau privatif dans les parties communes

Par Immo-Flo, le 23/05/2024 à 14:59

Bonjour,

J'ai acquis un appartement en février 2024, faisant partie d'un immeuble comprenant 9 lots d'habitation. Sur ces 9 appartements, certains ont leur chauffe-eau à l'intérieur de leur appartement, d'autres (dont moi) ont leur chauffe-eau installé dans un petit placard non-fermé à mi-étage. J'ai donc acquis le bien avec cette installation déjà effectuée, je n'ai rien modifié.

Autre précision qui peut être utile, lorsque je me suis rendue chez Sxxxxx pour souscrire un abonnement à l'eau, ceux-ci m'ont indiqué que ce n'était pas nécessaire car l'eau fait partie des charges communes et que l'immeuble possède déjà son propre compte.

J'ai été notifiée récemment par le syndic de l'immeuble qu'un copropriétaire, qui plus est, membre du comité syndical, avait envoyé plusieurs courriers recommandés avec AR au syndic de la part de sa Protection Juridique, exigeant des travaux pour que les chauffe-eaux soient réinstallés dans leurs appartements respectifs.

J'ai relu le règlement de copropriété mais rien trouvé à ce sujet, et seulement dans le dernier PV d'AG (2023) il est mentionné :

"Point sur les travaux réalisés dans les parties communes sans autorisations et rappels sur l'utilisation des parties communes.

Porte d'entrée : faire sceller la fenêtre Présence d'encombrants

Présence de chauffe-eau

Problème de boîtes aux lettres

Tomettes à recoller particulièrement dans les derniers étages

Le syndic s'engage à faire l'ensemble des demandes dans les meilleurs délais"

Sauf que j'ai acheté dans l'état et que ce n'est pas moi qui ai décidé de faire ces travaux sans autorisation. De plus, nous sommes plusieurs copropriétaires dans le même cas et n'ayant pas envie de faire ces travaux (car ces chauffe-eaux ne gênent absolument personne et ne mettent pas en danger ni les habitants ni l'immeuble).

Je cherche donc des moyens d'éviter d'avoir à faire ces travaux là (sachant qu'en plus je viens de faire refaire la SDB en entier et que je ne me vois pas tout recasser maintenant).

On m'a parlé d'un éventuel délai de prescription auquel je pourrais éventuellement me raccrocher, mais je ne sais pas à partir de quand il court, et de combien de temps est sa

durée (5, 10, 30 ans ?)

Le syndic ayant changé il y a 4 ans, ce dernier m'a indiqué ne pas être en mesure de me fournir des infos concernant les dates d'installation de ces chauffe-eaux ou d'une quelconque mention de ces faits dans les précédents PV d'AG, hormis la mention ci-dessus lors de l'AG 2023.

Si quelqu'un parmi vous peut m'éclairer sur ce que je dois/peux faire, je vous serais ultra reconnaissante.

Merci, et belle journée à vous

Floriane

Par **Lingénu**, le **23/05/2024** à **15:22**

Bonjour,

Vous avez succédé à votre acheteur dans ses droits et obligations.

Si vous n'êtes pas en mesure de justifier que l'installation de votre chauffe-eau a été autorisée par l'assemblée générale, le syndicat des copropriétaires est fondé à vous demander de la retirer des parties communes.

Cela peut toutefois se régulariser si vous obtenez l'autorisation. Ce serait à faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Comme vous êtes plusieurs dans le même cas, vous avez peut-être une chance.

Il peut y avoir prescription. Le délai est de cinq ans. Ce serait à vous d'apporter la preuve que le chauffe-eau litigieux est en place depuis au moins cinq ans.

Par **Immo-Flo**, le **23/05/2024** à **15:51**

Mille merci pour votre réponse, Lingénu,

Si j'arrive à prouver que l'installation date d'il y a plus de 5 ans, aucune décision prise en AG, peu importe qui requiert ces travaux, ne nous obligera moi et les autres copro à devoir déplacer nos cumulus ?

Si c'est le cas ça réglerait mon problème car les installations ont clairement plus de 5 ans.

Vous serait-il possible de m'indiquer un texte mentionnant noir sur blanc ce fameux délai de prescription ?

Qu'en est-il des délais de prescription de 10 et 30 ans, on ne pourra pas me contrer à l'aide

de ces arguments-là ?

Merci par avance pour votre réponse.

Floriane

Par **Pierrepauljean**, le **23/05/2024 à 16:19**

bonjour

le problème c'est la sécurité de l'immeuble

l'assurance de l'immeuble est elle informée de cette présence dans les parties communes ?

Par **Lingénu**, le **23/05/2024 à 16:32**

[quote]

Vous serait-il possible de m'indiquer un texte mentionnant noir sur blanc ce fameux délai de prescription ?

[/quote]

C'est l'article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : *Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.*

Le déplacement du chauffe-eau serait une action personnelle.

Article 2224 du code civil : *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.*

Les actions réelles portent sur des droits de propriété. Les actions personnelles sont les actions qui ne sont pas réelles.

Par **beatles**, le **23/05/2024 à 19:28**

Bonsoir,

- [Copropriété : incertitude du délai de l'action contre un ouvrage irrégulier](#)

- [Quel délai de prescription applicable en cas d'appropriation de parties communes à jouissance privative sans autorisation](#)

Il semblerait que pour la jurisprudence au vu des ces deux liens, ce pourrait être trente ans, surtout concernant le premier si l'on compare le chauffe-eau avec le climatiseur.

Cdt.

Par **Immo-Flo**, le **23/05/2024** à **21:56**

Merci à tous les deux pour vos réponses très utiles !

Pour répondre à Lingénu, je ne sais pas si l'assurance de l'immeuble est au courant. Devrais-je le signaler ?

et @ tous les 2 : honnêtement l'installation date d'il y a plus de 30 ans, je cherche encore comment le prouver mais dans les 2 cas 530 ou 5 ans) je pense que nous pourrons les faire valoir.

Mille mercis pour votre aide, je vous suis très reconnaissante.