



Souplex, Trémie et Prescription

Par **Frederic SILENCE**, le **18/05/2018** à **21:24**

Bonjour,

J'ai eu beau chercher et lire bon nombre de sujets, je n'arrive pas à trouver une réponse claire et nette à mon problème.

Il y a 16 ans, en 2002, j'ai acheté un 2 pièces en RDC, dans une petite copropriété de 4 appartements, dont la cave située sous le salon était accessible par une trémie et un escalier.

Dans l'acte de vente le vendeur a déclaré :

- que lesdits biens n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- que la consistance des biens vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux autorisés.

Actuellement je suis confronté à un copropriétaire qui est en pleine phase d'expansion irrégulière :

- encombrement de parties commune : il stocke des pots de peinture et autres gravas dans le couloir des caves
- occupation de parties communes par des machines à laver et à sécher dans un local commun sur le palier (avec arrivées illégales d'eau et d'électricité...)
- enfin, récemment il vient d'installer une nouvelle chaudière à gaz avec ventouse horizontale et sortie sur la façade de l'immeuble.

Tout cela bien sûr sans aucune autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

Avec les deux autres copropriétaires nous lui avons demandé de libérer les parties communes et de retirer la ventouse de sa chaudière.

Maintenant il me menace de porter plainte contre moi pour les travaux irréguliers de la trémie effectués par mon prédécesseur si on le met en demeure...

Je n'ose pas demander au syndic si de tels travaux ont été réalisés régulièrement.

En effet je n'arrive pas à savoir clairement si la prescription est de 10 ans ou de 30 ans.

Sachant que mon prédécesseur, qui a fait les travaux, a acheté en 1988 il serait dommage de prendre le risque d'annuler une prescription trentenaire en prévenant le syndic de l'existence

de la trémie à quelques mois près...

(A condition de retrouver l'ancien propriétaire et qu'il puisse me fournir une preuve datée de la fin de ses travaux, ce qui est loin d'être gagné...)

Dans mon cas, la prescription est-elle de 10 ans ou de 30 ans ?

Le fait que la dalle de béton séparant le salon de la cave fasse partie des parties communes n'entraîne-t-il pas une prescription de 30 ans ?

A partir de quand la prescription court-elle sachant qu'au moment de la vente un géomètre a fait le relevé des surfaces et que la trémie a été prise en compte ?

Il y a donc plus de 10 ans.

Je suis désabusé car je n'arrive pas à évaluer les risques que j'encoure (ou pas...).

Je suis pris en otage par la menace de mon voisin qui abuse de la situation alors que j'ai acheté ce bien en toute bonne foi.

Merci par avance pour votre aide.

Par **Tisuisse**, le **19/05/2018** à **08:09**

Bonjour,

Faites le nécessaire contre ce copropriétaire indélicat en commençant par faire établir un constat des lieux par u huissier de justice. A réception de ce constat, vous en adressez copie au syndic qui, lui, doit mettre en demeure le copropriétaire de remettre les lieux en l'état d'origine e à ses frais exclusifs.

Pour les menaces de votre voisin, c'est à lui de prouver ce qu'il avance et non à vous de faire une preuve quelconque. Ses travaux et les vôtres sont 2 choses très distinctes et sans rapport entre elles. Voyez un avocat spécialisé qui vous en dira plus.

Par **Frederic SILENCE**, le **19/05/2018** à **09:25**

Bonjour Tisuisse.

Merci pour votre réponse.

Ses travaux et les miens sont quand même un peu liés entre eux.

S'ils sont tous les deux illégaux, je n'ai pas envie d'être obligé de refermer la trémie s'il m'attaque en retour et que la prescription n'est pas acquise...

Il me faudrait être certain d'être inattaquable...

Par **Tisuisse**, le **19/05/2018** à **09:37**

Juridiquement ce sont 2 problèmes très distincts, c'est tout. En droit, on ne mélange pas les procédures.

Par **Frederic SILENCE**, le **19/05/2018** à **09:54**

J'entends votre réponse.
Les problèmes sont distincts.

Mais s'il m'attaque est-ce que je risque d'être condamné à reboucher la trémie ?
Tout dépend de la prescription.
Là est ma question.

Par **Tisuisse**, le **19/05/2018** à **10:31**

S'il vous attaque il lui faudra prouver ce qu'il avance et n'importe quel tribunal s'étonnera qu'il n'attaque que maintenant, près de 30 ans après les faits, et ce ne sera pas en sa faveur.

Par **santaklaus**, le **19/05/2018** à **14:35**

Bonjour,

Donc, il vous reste encore quelques mois à courir avant d'avoir votre prescription trentenaire pour bouger à l'encontre de celui qui est en pleine expansion au sein de votre copropriétaire. Comme précisé, il s'agit de 2 procédures distinctes. Bref.

Prescription de votre trémie

Un délai de prescription de 10 ans pour les actions personnelles qui se rattachent au régime de la copropriété et opposent des copropriétaires entre eux ou un copropriétaire et le syndicat (article 42).

Un délai trentenaire prévu pour toutes les actions réelles immobilières et qui trouve à s'appliquer en matière de copropriété pour les actions du syndicat destinées à mettre fin à une appropriation des parties communes ou pour mettre en œuvre une action en démolition d'un empiètement par un voisin.

Il faut parvenir à distinguer selon que les aménagements irréguliers sont seulement constitutifs d'une atteinte purement matérielle ou témoignent, au contraire, d'une véritable appropriation de l'espace.

Exemple : Délai décennal pour enlever le mobilier de jardin, bacs à fleurs,

Exemple : délai trentenaire. D'annexion de la partie commune, véranda, trémie

1) Pour la véranda= Action réelle= trentenaire

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 avril 2016 n°13-24969

« Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que la terrasse du 6e étage était découpée en deux parties, la plus grande partie commune, recouverte de gravillons, et la plus petite à usage privatif sur laquelle était édifiée une véranda, la cour d'appel en a déduit à bon droit que les actions en suppression de travaux non-autorisés affectant les parties communes étaient soumises à la prescription de dix ans de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dans la mesure où aucune appropriation de partie commune n'avait été effectuée ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les aménagements réalisés par M. X... dans la cour ne caractérisaient pas des actes d'appropriation d'une partie commune, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

2) Pour le trémie d'escalier = Action réelle = trentenaire

Cour de cassation Chambre civile 3 Audience publique 5 avril 2018

« Attendu que, pour déclarer prescrite la demande du syndicat des copropriétaires tendant à voir remettre en état sous astreinte l'appartement de M. X... par comblement de la trémie et suppression de l'escalier menant du rez-de-chaussée au sous-sol, l'arrêt retient que, même s'il s'agissait d'une partie commune spéciale, une autorisation préalable de l'assemblée générale était nécessaire pour les travaux en cause qui ne devaient porter atteinte ni à la solidité de l'immeuble, ni à sa destination, ni aux droits des autres copropriétaires, et que les travaux litigieux ont été réalisés depuis plus de 10 ans ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si M. X... ne s'était pas, en créant une ouverture dans le sol séparant le rez-de-chaussée du sous-sol, approprié une partie commune et si l'action du syndicat ne relevait pas de la prescription trentenaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

Délai

Le point de départ du délai de prescription décennale de ladite loi est la date à laquelle la cause des désordres a été révélée »

Sinon, vous avez un autre souci, celui de mettre à jour le règlement de copropriété, le notaire indiquant que la consistance des biens vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux autorisés.

SK

Par Tisuisse, le 19/05/2018 à 14:44

Là, il s'agit probablement d'une prescription décennale (10 ans) pour cette trémie car celle-ci démarre de l'intérieur de son appartement pour aboutir dans la cave de ce même appartement et, ce, sans avoir à passer dans les parties communes (couloir, escalier, etc.). De plus, ces travaux n'ont, en rien, modifier les parties privatives de qui que ce soit ni les tantièmes de copropriété.

Par **santaklaus**, le **19/05/2018 à 18:26**

D'accord, l'arrêt ne s'appliquait donc pas à ce cas. Frederic SILENCE à s réponse et il peut agir.
SK

Par **Frederic SILENCE**, le **23/05/2018 à 21:53**

Bonsoir à tous.

Merci pour vos réponses.

Si je comprends bien, même si la trémie traverse une dalle faisant partie des parties communes, le fait qu'elle démarre de l'intérieur de mon appartement pour aboutir dans la cave de ce même appartement, sans avoir à passer par des parties communes, fait que la prescription n'est pas de 30 ans mais de 10 ans.

Dernière question:

SK précise que le point de départ du délai de prescription décennale est la date à laquelle la cause du désordre a été révélée.

Vu que le syndic n'est certainement pas au courant du "désordre", cette date va-t-elle courir à partir du moment où il prend connaissance de la trémie ou le relevé de géomètre effectué il y a 16 ans peut faire foi ?

Par **Tisuisse**, le **24/05/2018 à 06:46**

C'est à la partie qui attaque de prouver ce qu'elle avance, pas à vous, et cela lui sera très difficile voire impossible compte tenu des années passées, d'autant que ce voisin est au courant, semble-t'il, depuis le début de cette création de trémie et que, pendant 30 ans, il n'a rien fait.

Par **beatles**, le **24/05/2018 à 17:55**

Bonsoir,

De plus comment est-il au courant de l'existence de la trémie sinon qu'il a été témoin des travaux !

Cdt