



Occupation illégale de parties communes de copropriété

Par jean11

Bonjour,
le chauffe eau de mon appartement a été installé à l'origine (1989) au dessus de la cage d'escalier de l'immeuble.

J'ai acheté cet appartement depuis 3 ans et la nouvelle agence immobilière qui s'occupe du syndic me demande de l'enlever (des travaux de peinture doivent être réalisés dans les parties communes).

Quelques précisions :

1/ Dans l'acte de vente, il n'y a aucune mention de ce chauffe eau.

2/ la partie d'escalier concernée ne dessert que mon appartement, et l'accès de cet appartement par l'ascenseur m'est réservé (clé pour accéder à cet étage)...

3/ Aucun autre co propriétaire ne se plaint de cette situation et le sujet n'a pas été abordé en assemblée générale.

4/ Une copropriétaire qui habite l'immeuble depuis sa construction m'a confirmé que ce chauffe eau a été placé à cet endroit dès la conception.

Questions :

Que puis je opposé à l'agence pour conserver le chauffe eau à sa place d'origine ?

Délai de prescription de "l'occupation illégale des parties communes" ?

Autre ?

D'avance merci pour vos retours éclairés.

Bien cordialement.

Jean11

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le règlement de copropriété qui détermine les parties communes ou privatives.

Que le chauffe-eau soit placé à cet endroit depuis longtemps (combien d'années ?) n'y change rien.

Vous pouvez proposer d'acheter ce palier et d'en faire une partie privative : à proposer en AG.

Mais même dans cette situation, vous ne pourrez pas interdire des travaux s'ils sont indispensables.

Vous pouvez éventuellement demander un sursis pour la peinture, le temps d'avoir l'accord de l'AG et de procéder aux formalités légales (à vos frais). Ensuite c'est vous qui déciderez de la peinture à cet endroit.

Par jean11

Bonjour,
merci pour votre retour rapide.

Effectivement, votre proposition est une possibilité, mais elle ne m'intéresse pas (augmentation des charges, prochaine AG dans 10 mois, etc..)

Ce que je souhaiterais c'est qu'étant donné la durée de l'occupation illégale supposée, celle ci tombe sur le coup de la prescription (plus de 30 ans...)

Bien cordialement.

Jean11

Par yapasdequoi

Il n'y a pas d'usucapion en copropriété. Oubliez.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndicat des copropriétaires a une action à l'encontre d'un copropriétaire qui encombre les parties communes. Selon l'importance de l'encombrement ou sa pérennité, ce peut être une action personnelle ou une action réelle. Les actions personnelles se prescrivent par cinq ans et les actions réelles par trente ans.

Le chauffe-eau ayant été installé là où il est lors de la construction de l'immeuble en 1989, de toute manière l'action du syndicat est prescrite. Mais bien sûr pour pouvoir vous en prévaloir, il vous faut des preuves, témoignages ou autres.

Exemple de cas similaire dans l'arrêt de la cour de cassation du 27 janvier 2017, n° 5-25.144 : Mme X..., propriétaire d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a installé dans une courette, partie commune de l'immeuble, des plantations, un point d'arrosage et un abri de jardin. Cet aménagement constituait un acte d'appropriation. La cour d'appel en a exactement déduit que l'action tendant à obtenir le rétablissement de la cour commune dans son état d'origine était une action réelle se prescrivant par trente ans.

Pour dissiper toute équivoque à l'avenir, l'idéal serait de faire prendre acte par l'assemblée générale des copropriétaires que le droit à laisser le chauffe-eau en place a été acquis par prescription.

Pour les travaux de peinture, il faudra se débrouiller au mieux, au besoin vidanger le chauffe-eau et le déplacer pour un ou deux jours s'il n'est pas possible de faire autrement.