



Installation climatisation sauvage et prescription

Par zaatar

Bonjour,

Un copropriétaire a installé il y a quelques années (je ne sais pas exactement combien, étant dans l'immeuble depuis 4 ans) une climatisation dans son appartement, le bloc étant fixé à l'extérieur sur la façade intérieure coté cour.

Les travaux ont clairement été effectués de manière anarchiste, avec de gros trous irréguliers dans la façade, et le tuyau d'évacuation qui s'écoule dans le vide, à même le mur. Précisons que cette clim ne fonctionne plus.

Suite à de nombreuses plaintes des copropriétaires, il a demandé lors de la dernière AG une ratification à posteriori qui a été de manière logique refusée à l'unanimité, avec demande d'enlèvement et remise en état de la façade.

Il refuse de le faire, en mentionnant la prescription (plus de 10 ans?, difficile à dire, personne ne se rappelle de la date précise d'installation).

Est-ce utile d'engager des frais d'huissier? et une procédure?

merci pour votre aide, la façade s'abîme d'année en année avec ces trous béants, et c'est très laid également...

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est à ce copropriétaire d'opposer la prescription et d'en apporter la preuve. Que personne ne se souvienne de la date de pose de la climatisation n'est pas rédhibitoire.

Maintenant que l'AG a décidé de la ligne de conduite à adopter, c'est au syndic d'agir. Il doit adresser au copropriétaire concerné une mise en demeure de déposer la climatisation et de remettre la façade en bon état.

Si ce copropriétaire ne s'exécute pas, il faudra agir en justice. Le syndic ne pourra le faire que si l'assemblée générale lui en a donné l'autorisation.

Par zaatar

Merci pour votre réponse. Le syndic est très actif, il est prêt à engager une procédure mais nous a prévenus que les chances qu'une procédure nous donne raison sont très minces. Je vais leur demander dans un 1er temps que le copropriétaire mis en cause leur fournisse une preuve de prescription.

Ce n'est pas tant le bloc de Clim qui me dérange mais la manière dont il a été installé, et les dégâts causés à la façade.

Par AGeorges

Bonjour Zaatar,

Sauf erreur :

- Les travaux illégaux ne concernant pas les parties communes sont prescrits par 5 ans depuis ELAN,
- Les travaux illégaux ayant un impact sur les parties communes sont prescrits par 30 ans (code civil 2227).

Si la prescription est acquise, elle n'entraîne pas la validation des travaux. Elle implique qu'il n'est plus possible de demander au copropriétaire concerné qu'il finance la remise en état. Mais cette dernière est toujours possible, aux frais de la copropriété (via une résolution).

Dans votre cas, la façade intérieure avec les trous est bien une partie commune.

Ceci est pour la partie Civile.

Il peut aussi y avoir une partie Pénale. La prescription est différente.

Par Nihilscio

Sont prescrites par trente ans les actions réelles, c'est à dire les actions portant sur des faits ayant un caractère d'appropriation de parties communes.

L'action visant au retrait d'un élément de climatisation affectant l'aspect extérieur de l'immeuble et la remise en état de la façade n'est pas une action réelle. C'est une action personnelle qui est prescrite si elle porte sur un fait antérieur au 25 novembre 2018 datant de plus de dix ans. A compter du 25 novembre 2023, les actions personnelles seront prescrites par cinq ans. La prescription est interrompue par la signification de l'assignation.

Par AGeorges

Sont prescrites par trente ans les actions réelles, c'est à dire les actions portant sur des faits ayant un caractère d'appropriation de parties communes.

C'est une interprétation.

Une autre est que le Syndicat de Copropriétaire dispose d'un Droit réel de propriété sur les parties communes. Au cas où ces dernières auraient été modifiées, trouées, utilisées pour accrocher une ventilation, le Syndicat est habilité à intenter une action réelle, liée à son droit réel, pour remise en état. Et la prescription est de 30 ans.

Par Nihilscio

Si le copropriétaire qui a installé la climatisation peut prouver qu'il l'a fait depuis plus de dix ans, l'action du syndicat est prescrite.

Il n'y aucun doute que c'est ce que dira le juge.

Voilà ce qu'en dit sur un blog d'avocat :

L'action du syndicat des copropriétaires tendant à la suppression des travaux non autorisés est une action personnelle et se prescrit en principe par dix ans (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 42, al. 1er, JO 11 juill.). Cependant, lorsque l'emprise réalisée sur les parties communes à jouissance privative est telle qu'elle s'apparente à une véritable appropriation de celles-ci, la prescription devient trentenaire conformément au droit commun car elle vise à protéger le droit de propriété (Cass. 3e civ., 17 mai 1995, no 93-14.872, Bull. civ. III, no 123).

Maintenant on a le droit de penser que la terre est plate ou que la COVID se soigne à l'eau de javel.