



Délai de prescription applicable?

Par titus42

Bonjour,

Je voudrais savoir si quelqu'un pourrait m'éclairer sur le délai de prescription applicable à mon cas.

J'ai acquis un appartement fin 2016, et fait procéder à sa rénovation intégrale en 2017. Le réseau de distribution d'eau d'origine, en plomb, datait de 1955, et a du être refait entièrement en multicouche (qui ne nécessite aucune soudure, contrairement au plomb, donc réduit significativement les risques de ruptures ou de fuite).

Mon compteur d'eau se trouvant sur le palier, je suis raccordé à lui par l'intermédiaire d'une canalisation qui a été noyée dans la dalle de béton lors de la construction de l'immeuble en 1955, de sorte qu'elle est invisible.

Or, le plombier prévu par mon maître d'oeuvre a fait savoir qu'il ne garantirait pas le raccord entre l'arrivée d'eau existante en plomb et le nouveau réseau privatif en multicouche : selon lui, le réseau devait être tout en multicouche depuis la sortie compteur pour être conforme aux normes applicables et garanti. Il a proposé d'installer une conduite multicouche passant en hauteur sur le palier pour faire le raccord nécessaire, et a demandé mon autorisation.

Etant donné qu'il y avait déjà tout un tas d'autres fils (de téléphone, de câbles TV, voire d'autres câbles pas même identifiés) qui empruntaient le même chemin pour aller desservir les appartements situés plus loin, j'ai donné mon accord, mais sans avoir obtenu l'accord préalable de l'assemblée générale.

Le problème est que cette conduite emprunte une partie commune (le palier) et est visible, même si elle est blanche sur un mur blanc. Le syndicat peut donc toujours me reprocher d'avoir entrepris ces travaux sans son accord.

Je voudrais savoir quel délai de prescription s'applique dans le cas présent. Ma compréhension du titre XX du code civile est que c'est l'article 2227 qui est susceptible de s'appliquer, avec un délai de 30 ans courant à partir de 2017, puisque le désordre visuel que cause cette conduite est au vu et au su de tout le monde, y compris du syndic, qui est contractuellement tenu visiter la copropriété au moins 2 fois l'an.

Mais d'un autre côté, l'alinéa 1er article 42 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que "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."

Faut-il comprendre que *toutes* les actions entre un copropriétaire et le syndicat sont régies par l'article 2224, ce qui entraînerait un délai de 5 ans seulement ? Ou l'article 2227 s'applique t'il ?

Par ailleurs, si je vends cet appartement (ce que j'envisage de faire), quelle précaution devrais-je prendre vis-à-vis de l'acquéreur pour éviter toute action de lui dirigée contre moi, notamment à titre dolosif ?

Merci d'avance de vos conseils.