



Litige copropriété

Par AlexandreMG

Bonjour

Je souhaiterais obtenir un avis suite à un litige de copropriété.

J'ai fais des travaux en changeant les 2 baies vitrées (facture du poseur datée du 19/07/2016).

Le 13 décembre 2023 j'ai reçu de la part du syndic de copropriété un recommandé m'indiquant que mes baies à 2 vantaux n'étaient pas conforme au règlement de copropriété.

Le règlement stipulant que le propriétaires ne peuvent apporter des modifications à la façade (dont les portes fenêtres).

Le courrier reçu le 13 décembre m'indique donc qu'il fallait rester sur des baies à 3 vantaux.

Le sujet a été mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale de février 2024.

Suite à cela et compte du délai entre la réalisation des travaux et la réception du recommandé (plus de 7 ans), la copropriété me propose de signer un accord.

Accord qui me contraindrait à changer mes baies vitrées en cas de vente afin de repasser en 2 vantaux.

Je souhaiterais savoir s'il existe un recours et si l'accord proposé est valable.

Merci

Par isernon

bonjour,

selon votre message, il s'agit du passage de 3 vantaux à 2 vantaux qui est une modification uniquement esthétique, qui modifie l'harmonie de la façade.

l'accord proposé me semble ne pas répondre au problème du respect de l'harmonie de l'immeuble, en effet ce problème esthétique doit être réglé rapidement, si vous vendez votre logement dans 40 ans ou plus, il est difficile de soutenir qu'il s'agit d'un problème esthétique qui aura été supporté pendant plusieurs années.

sachant que le syndic doit faire un certain nombre de visites de la copropriété par an, souvent 4, il aurait n'aurait pas du attendre 8 ans pour le signaler, le problème esthétique ne doit donc pas être tellement important.

rien ne vous oblige à signer cet accord, vous pouvez attendre que l'A.G. missionne le syndic pour une éventuelle procédure judiciaire.

vous pouvez consulter un avocat.

salutations

Par AlexandreMG

Merci pour votre réponse, je vais effectivement tenter d'avoir l'avis d'un avocat.

Par Nihilscio

Bonjour,

Les actions personnelles étant prescrites par cinq ans, la copropriété n'a plus d'action contre vous. Mais il faut conserver les preuves que vos fenêtres ont été changées il y a plus de cinq ans pour pouvoir opposer la prescription le cas échéant.

La transaction proposée ne présente plus aucun intérêt.

Par AlexandreMG

En recherchant de mon côté, je pensais que la prescription était de 10 ans.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce fut modifié en 2019 :

Article 42

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

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.

Par Nihilscio

Les informations que vous avez trouvées ne sont pas à jours.

Initialement le délai de prescription était de dix ans mais l'article 213 de la loi ELAN 2018-1021 l'a réduit à cinq ans.

Dans sa rédaction en vigueur, l'article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 dispose : 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.