La loi ELAN est venue modifier le régime de la prescription concernant les actions personnelles en copropriété. C'est l'occasion de faire un point général sur l'ensemble du régime de la prescription en droit de la copropriété.

Quel était le régime de prescription des actions personnelles antérieur à la loi ELAN ?

L'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965 disposait que :

« En matière de copropriété le délai de prescription est de 10 ans. »

Le droit de la copropriété, et plus particulièrement les actions personnelles en matière de copropriété, bénéficiaient donc d'un régime spécial en matière de prescription qui les distinguaient du droit commun où le délai de prescription est de 5 ans.

La loi ELAN est cependant venue supprimer cette distinction, étendant ainsi le régime de droit commun à celui de la copropriété.

Quel est le nouveau régime de prescription des actions personnelles ?

L'article 213 de la loi ELAN est venue modifier l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 en réduisant le délai de prescription à 5 ans.

Il faut noter que cette prescription ne concerne que les actions personnelles entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat et relatives à la copropriété.

Cette modification est à nuancer au visa de l'article 2222 du code civil qui dispose :

« En cas de réduction de la durée du délai de prescription ou du délai de forclusion, ***ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi***

***nouvelle**, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure. »*

En conséquence, en prenant pour exemple le recouvrement de charges de copropriété, une dette trouvant son origine antérieurement à la loi ELAN continuera de se prescrire par 10 ans, à condition d'introduire l'action dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi, et sans que cela conduise à proroger le délai de 10 ans antérieurement applicable.

Ainsi, pour une dette née en janvier 2010, la prescription sera acquise en janvier 2020 ; au contraire, si une dette est née en janvier 2015, la prescription sera acquise le 24 novembre 2023, soit cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi ELAN.

Noter que : l'envoie d'un courrier de mise en demeure n'interrompt pas la prescription, seule la délivrance d'une assignation a cet effet !

Quel est le régime de la prescription concernant les clauses du règlement de copropriété contraires à la loi ?

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que la nullité d'une clause d'un règlement de copropriété contraire aux dispositions des article 6 à 37 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas soumises aux dispositions de l'article 42.

L'action en nullité de ces clauses ne se prescrit donc pas par un délai de 5 ans.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence dans un arrêt du 11 mai 1999 a jugé que l'action en nullité exercé sur le fondement de l'article 43 de la loi est imprescriptible.

Quel est le régime de la prescription des actions réelles ?

Les actions réelles sont les actions relatives à la propriété des parties privatives ou des parties communes, par exemple :

- l'appropriation d'un couloir partie commune par un copropriétaire ;
- la construction d'un édifice sur un jardin partie commune avec droit de jouissance privatif.

La Cour de cassation juge que ces actions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 mais se prescrivaient dans un délai de 30 ans (Civ, 3ème, 11 janv 1989, n°87-13.605, Civ. 3ème, 16 sept 2003, n°02-13.586).

Le Cabinet BJA vous recommande de veiller au respect de ces règles de procédure afin de ne pas laisser échapper l'opportunité de mener une action en justice visant à la défense des intérêts du Syndicat des copropriétaires.

Recommandations du cabinet BJA :

Nous vous recommandons de veiller au respect de ces règles de procédure afin de ne pas laisser échapper l'opportunité de mener une action en justice visant à la défense des intérêts du Syndicat des copropriétaires. Attention, la mise en demeure n'interrompt pas le délai de prescription.