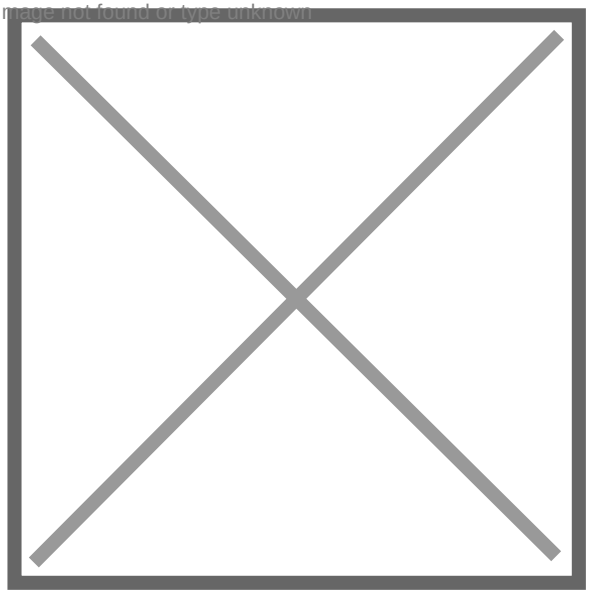
Image not found or type unknown



Cas de prescription décennale de l'article 42

Par **clall**, le **30/08/2017** à **11:58**

Bonjour,

Je suis intéressé de connaitre la jurisprudence traitant de la prescription de 10 ans sur des actions "personnelles" selon l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.
Le plus souvent c'est le délai de recours de 2 mois qui est appliqué, mais le délai de 10 ans est quand même prévu dans la loi.

Merci

cordialement

Par **nihilscio**, le **30/08/2017** à **12:19**

Bonjour,

Le délai de deux mois s'applique à la contestation des décisions d'assemblées générales. La prescription décennale s'applique à toutes les actions personnelles, qui ne sont pas forcément consécutives à une décision d'assemblée générale.

Par ailleurs, certaines contestations de décisions d'assemblées générales sont recevables passé le délai de forclusion de deux mois si elles relèvent de l'article 43. Les cas sont assez rares. La prescription est alors de dix ans pour les actions personnelles et de trente ans pour les actions réelles.

Il est impossible de traiter votre question de portée générale de façon complète en quelques mots. Si vous avez un cas concret à soumettre, il serait possible d'être plus précis.

Par **clall**, le **30/08/2017** à **15:01**

Merci pour votre réponse rapide. Je résume le litige qui nous préoccupe en espérant que cela reste suffisamment clair.

Lors de l'assemblée générale de 2008, le syndic avait cumulé un grand nombre d'irrégularités ayant permis la pose d'une installation dangereuse pour les résidents d'un immeuble. Ma question est de savoir si ce litige peut faire l'objet d'un recours de délai 10 ans ? Je précise ci après les conditions dans lesquelles l'installation dangereuse avait été posée.

En 2007, les copropriétaires avaient décrit oralement (hélas, pas d'écrits) au syndic leur préférence pour une fermeture de l'accès d'un immeuble. Dans la convocation à l'assemblée de 2008, nous avons été surpris de découvrir la proposition d' une fermeture différente choisie par le syndic. Contrairement aux autres copropriétaires, j'ai voté contre cette résolution pour les raisons suivantes:
- ce type de fermeture , davantage prévu pour les locaux commerciaux et industriels, est inapproprié pour les immeubles à destination exclusive d'habitation (comme défini dans notre règlement de copropriété).
- le syndic n'avait proposé qu'un seul devis d' installateur (montant 4000 €) alors que pour tout montant dépassant 1000 €, la mise en concurrence était obligatoire (suivant résolution votée en assemblée générale 2007).
- aucun plan, description de l'aspect extérieur n'avait été fourni avec le devis. J'avais considéré n'avoir pas suffisamment d'élément pour déterminer mon choix
- le vote des horaires d'ouverture et fermeture était manifestement déterminé prioritairement pour les commerces du RDC.
- En cas d'absence de tension EDF(coupure, panne, incendie...), les résidents de l'immeuble sont emprisonnés à l'intérieur sans possibilité de pouvoir en sortir.
- le syndicat national des fermetures (SNFPSA) atteste que cette fermeture ne répond pas aux normes de sécurité (risque d'emprisonnement,pas de contrat de maintenance)
- aucun contrat de maintenance n'avait été prévu, le syndic et les gérants des commerces ne se préoccupent aucunement de la sécurité des résidents en cas d'absence de tension EDF...
- dans le délai de 2 mois après réception du procès verbal de 2008, j'avais proposé au syndic une autre solution de fermeture manuelle ne nécessitant pas de tension EDF. Solution rejetée autoritairement par le syndic , sans consultation des autres copropriétaires !
- depuis maintes demandes au syndic lui demandant d' apporter une solution à la fermeture dangereuse sont restées infructueuses.

Merci par avance

Par **nihilscio**, le **30/08/2017** à **16:12**

Le syndic ayant refusé de convoquer à nouveau l'assemblée pour décider d'une autre solution, vous auriez dû porter votre contestation devant la justice dans le délai de deux mois.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Ce délai passé, la décision de l'assemblée générale est devenue définitive. C'est regrettable parce que vous disposiez de plusieurs motifs tous excellents.

Une action en responsabilité contre le syndic sur le motif de son devoir de conseil aurait été possible. Mais le délai de prescription, qui est de cinq ans, est maintenant passé.

Afin de préserver la sécurité des résidents, vous pouvez obtenir des modifications aux dispositifs de contrôle d'accès de l'immeuble imposés soit par la voie judiciaire, soit par la voie administrative, un arrêté de péril pris par le maire étant envisageable. Mais cette modification se fera aux frais de la copropriété et vous aurez à en payer votre quote-part.

Par **clall**, le **30/08/2017** à **18:29**

Merci beaucoup pour vos explications. Bien difficile de prendre les bonnes mesures au bon moment et tenir compte des délais.

cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés