

Syndics : Attention à interrompre avant le 25 novembre 2023 le délai de prescription des actions personnelles nées antérieurement à la loi ELAN du 25 novembre 2018

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a modifié l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, en instaurant pour les actions personnelles un **nouveau délai de prescription de 5 ans d'application immédiate à compter du 25 novembre 2018**.

Pour les actions personnelles nées avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, le délai de 5 ans court à compter du 25 novembre 2018, sans toutefois que la durée totale ne puisse dépasser le délai de prescription de 10 ans prévu par la loi ancienne **[Art. 2222 du Code civil]**.

Sont notamment concernées les actions :

- En recouvrement de charges ;
- Visant l'application de décisions d'assemblées générales ;
- Aux fins de suppression de travaux non autorisés, etc...

Quelques exemples pour illustrer nos propos :

Ex 1 : Imaginons une créance de charges de copropriété née en 2015. Sous l'empire de l'ancienne loi, l'action aurait été prescrite en 2025 (prescription de 10 ans). Avec la loi nouvelle (prescription de 5 ans à compter du 23 novembre 2018), **le syndicat peut agir jusqu'au 25 novembre 2023**.

Ex 2 : Un copropriétaire a installé en 2017 une véranda. Sous l'empire de la loi ancienne, l'action aurait été prescrite en 2027. Avec la loi nouvelle, **le syndicat pourra agir jusqu'au 25 novembre 2023**.

Il convient donc pour les syndics d'être particulièrement vigilants quant à la mise en œuvre avant le 25 novembre 2023 des actions personnelles nées avant le 25 novembre 2018.

*Hugo LACOMBE, Avocat, Pôle privé
Cédric GREFFET, Avocat associé, Pôle privé*

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.