



Art 209-II de la loi Elan

Par **Lyparex**, le **09/06/2024** à **23:03**

Bonjour à tous.

J'ai acheté il y a plus de 2 ans un appartement au RDC dans une résidence.

J'ai un jardin en jouissance privative exclusive. Il est délimité par une haie ainsi qu'un grillage.

La haie et le grillage ont toujours été là.

Lors de la prochaine AG, il m'est demandé de voter pour l'approbation du modificatif du règlement de copro avec les dispositions de l'art 209-II de la loi Elan.

Cela va t il changer quelque chose pour mon jardin?

En vous remerciant

Xavier

Par **beatles**, le **10/06/2024** à **08:10**

Bonjour,

[quote]

Vous omettez l'essentiel : quelle est la teneur du modificatif qui vous est proposé ?

[/quote]

La teneur du modificatif est contenu dans l'article 209-II de la loi ELAN :

[quote]

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. **L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.**

[/quote]

Voté ou pas cela ne change rien à l'existence de votre partie commune à jouissance privative ; ce qui évite à certains, en cas de rejet, de prétendre que cette partie commune à jouissance privative ne serait plus attachée à votre lot ; de toute façon ce droit réel est imprescriptible ;

cette modification/adaptation se faisant aux conditions de majorité de l'article 24 :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

[/quote]

Cdt.

Par **coprolectos**, le **10/06/2024** à **09:40**

Bonjour,

Une jouissance privative d'une partie commune n'est pas perdue si elle est inscrite dans le RDC ; elle respecte l'article 6-4 de la loi de 1965 :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037657840

Par contre l'AG peut affecter des charges sur cette partie commune. La loi ne précise pas la nature de ces charges, aussi ce peut être un montant ou une équivalence tantièmes. C'est l'article 6-3 de la loi de 1965 qui le précise sans dire la forme que doivent prendre ces charges, ce qui est regrettable.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313526

D'autre part l'AG ne peut pas supprimer cette jouissance privative car elle est accordée à vie. Si elle le faisait, elle risquerait l'annulation de la résolution.

Bien à vous.

Par **beatles**, le **10/06/2024** à **13:58**

@Lingénu : une nouvelle fois n'essayez pas de vous rattraper ; votre première intervention démontre que vous ne connaissiez pas la finalité de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; sinon vous auriez répondu que si la partie commune à jouissance privative attachée au lot de Lyparex n'était pas mentionnée dans le RdC cela n'avait aucune importance sur sa « validité » ; donc vos « si » sont pour le moins hors sujet.

Pour ce qui concerne les charges cette « idée » est à écarter car elle ne crée par une partie

commune à jouissance privative ; à la limite l'on pourrait modifier ou créer une éventuelle quote-part, mais cela ne pouvant se faire qu'à l'unanimité... ce à quoi Lyparex s'opposerait.

PS : Depuis la fin de la semaine dernière Légavox patine dans la choucroute : lent, lent, très très lent jusqu'à être bloqué ; quelles explications le superviseur omniprésent qui souhaite la bienvenue sur le forum peut-il nous donner pour nous rassurer.

Par **beatles**, le **10/06/2024** à **15:53**

Comme je vous l'ai déjà dit n'inversez pas les rôles.

Par **Marck.ESP**, le **10/06/2024** à **17:29**

STOP! Ce n'est plus supportable...