



Modification du règlement de copropriété

Par Mary83

suite à une modification du règlement de copropriété d'un article portant sur la loi 19/11/2024 sur les locations types airBNB

Le syndic nous dit que nous devons faire la publication de cette modification pour quelle soit opposable

Or , le notaire nous dit sans modification des tantièmes de la copropriété ce n'est pas la peine de faire une publication ?????

Qui a raison ???

MERCI pour la réponse , cordialement MARY83

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous faites allusion à l'article 26d ?

d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

Avez-vous voté cette modification du RDC en AG et le PV mentionne-t-il la résolution comme adoptée ?
Le PV a-t-il été notifié et les 2 mois de délai pour contestation sont-ils écoulés ?

Si c'est le cas, la modification du RDC doit être publiée au SPF afin de devenir opposable, notamment ceux qui n'étaient pas copropriétaires lors du vote.

Par Urbicande75

Bonjour, en effet, comme dit yapasdequoi, les résolutions d'AG sont opposables aux copropriétaires à la date de l'AG alors que le Règlement de copro publié est opposable à tous, y compris les futurs copro...

C'est donc fondamental que pour une telle résolution il soit publié.

Si il n'est pas publié, il ne sera pas opposable aux futurs copro sauf si ils acceptent expressément. En plus si le notaire de l'acheteur obtient le règlement de copropriété auprès du service de publicité, il n'aura que le règlement obsolète.

Par Urbicande75

Précision :

Article 13 loi 1965

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Donc qu'il y ait modifications des tantièmes ou non, c'est indispensable.

Par janus2

Si il n'est pas publié, il ne sera pas opposable aux futurs copro sauf si ils acceptent expressément.

Bonjour,

Une réponse donnée par un expert à la question : "Une décision votée en assemblée générale de copropriété s'impose t-elle aux nouveaux copropriétaires qui ne l'étaient pas encore au moment du vote ?" :

En principe, les décisions prises par l'assemblée générale de copropriétaires s'imposent à tous les copropriétaires, y compris ceux qui ont acquis leur lot après le vote. Cela découle du fait que les décisions de l'assemblée générale sont considérées comme des actes juridiques qui s'imposent tant qu'elles n'ont pas été annulées.

Par Urbicande75

@janus

On trouve plutôt le commentaire opposé appuyé de jurisprudence.

En fait je tempererais cet avis selon qu'il s'agit de décisions imposant quelque chose au syndic ou pas.

Par exemple un vote de travaux : le syndic doit exécuter la décision et elle va s'imposer évidemment même aux futurs copro.

En revanche sur les parties "obligations des copropriétaires" je me méfierais.

Ce serait intéressant d'avoir des JP, en tout cas pour la question de Mary, comme il y a modification, l'article 13 recommandé "très fortement" la publication

Par yapasdequoi

L'article 13 est pourtant clair, et pourrait servir d'échappatoire à un nouveau copropriétaire.
Chercher une JP pour un article aussi récent est une gageure. L'avenir dira.

Est-ce que l'AG a expressément voté la publication du modificatif ?

Si oui, le syndic doit le faire, les frais sont à répartir aux tantièmes, et si le notaire n'est pas motivé, voir avec un autre.
Si non, et que le doute persiste, vous pouvez envisager de mettre une résolution dans ce sens à la prochaine AG.

Par janus2

L'article 13 est pourtant clair

L'article 13 concerne les modifications du RC,
Urbicande75 parlait des résolutions votées en AG, ce n'est pas la même chose.

Par yapasdequoi

A rapprocher de l'article 26d pour tout comprendre.

Par Urbicande75

L'article 13 est clair et même si l'article 26d est récent, le 13 lui n'y est pas.

Sur les résolutions AG, je pense qu'il faut distinguer entre les résolutions qui imposent une action au syndic (applicables) de celles qui imposent des choses aux copro (non opposables sauf publication)

Comme on dit, dans le doute, il vaut mieux prendre l'option présentant le moins de risque de contestation, ce qui est la publication

Par Nihilscio

Bonjour,

Je n'aime pas beaucoup les arguments dont la force repose sur l'autorité de leur auteur, surtout quand l'identité de l'auteur n'est pas révélée. Un expert a dit que ? Quel expert ?

Une décision de l'assemblée générale s'impose-t-elle aux nouveaux copropriétaires qui n'ont pas participé à la prise de décision ?

La règle générale est que tous les droits et obligations attachés à un immeuble sont transmis au cessionnaire de cet immeuble. C'est ce qui résulte du principe de l'autonomie des contrats.

Un copropriétaire a le droit de céder son lot de copropriété à qui il veut sans avoir à consulter au préalable les autres copropriétaires. Ces derniers ne sont pas parties au contrat de cession et ce contrat n'emporte aucun effet sur eux.

Une copropriété est une indivision des parties communes et le syndicat des copropriétaires a pour objet la gestion des parties communes. En cas de cession d'un lot de copropriété, les décisions de l'assemblée générale créent des droits et obligations qui restent inchangées pour les copropriétaires qui ne sont pas parties à l'acte de cession. Cela implique que ces obligations sont attachées au lot de copropriété sans considération de la personne qui en est propriétaire.

La loi apporte toutefois une importante restriction à la règle générale : les actes soumis à publicité foncière ne sont opposables aux ayant cause à titre particulier d'un propriétaire que s'ils ont été publiés. Cette obligation de publicité à peine d'inopposabilité a été instaurée en 1851 et se trouve actuellement inscrite aux articles 28 et 30 du décret 55-22 du 4 janvier 1955. Or un règlement de copropriété est soumis à publicité foncière. Ces dispositions ont été reprises à l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

Une décision de l'assemblée générale qui, sans modifier le règlement de copropriété, y déroge entre en conflit avec ce dernier. Pour l'ayant cause à titre particulier qui n'a pas personnellement participé à la prise de décision, c'est la seule norme à laquelle il a adhéré qui s'applique, à savoir celle du règlement de copropriété lequel lui est inopposable à défaut de publication.

En l'espèce, l'assemblée générale a décidé de modifier le règlement de copropriété. Si cette modification n'est pas publiée, elle sera inopposable aux nouveaux copropriétaires sauf s'ils sont héritiers ou légataires à titre universel de leurs prédécesseurs. C'est le syndic qui a raison. Il est étonnant qu'un notaire ait pu dire le contraire. Qu'importe, il a tort tout notaire qu'il soit. Si l'interdiction de location décidée par l'assemblée générale n'est pas publiée, ceux qui auront acheté leur lot de copropriété postérieurement à la tenue de l'assemblée ne seront pas liés par la restriction au droit de louer apportée par cette assemblée.

S'il a été omis de faire voter en assemblée les copropriétaires sur la question de la publication de la modification du règlement de copropriété, comme cette publication est une obligation d'ordre public qui s'impose au syndicat, le syndic n'a pas besoin d'avoir été spécialement mandaté pour y procéder. La décision de modifier le règlement de copropriété entraîne l'obligation pour le syndic en tant que représentant du syndicat de la faire publier.