Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Opposition à un changement de règlement de la copro récent

Par marcdu

Bonjour

Suite à la dernière assemblée générale(fin juin 2022), je désire m'opposer à une modification du règlement de copropriété votée au deuxième tour (2eme vote article 26-1)
- Article en question : "A la demande de certains copropriétaires, modification du règlement pour interdire les locations meublées de courtes durées inférieures à 15 Jours des appartement entiers"

Comment procéder pratiquement pour contester ce vote ?

En effet
-la clause d'habitation bourgeoise n'a jamais été présente dans le règlement
-Je dispose d'une certification de la mairie de Nice valide du changement d'usage de mon appartement en meublé touristique
- Les raisons qui motivent le changement de règlement et les noms des copropriétaires demandeurs de sont pas mentionnés dans le PV de l'AG, pourquoi 15 jours etc...
-L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

- L'unanimité est nécessaire pour changer le règlement
article 26 de la loi du 10 juillet 1965) : quand :
"L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."

Merci beaucoup pour votre aide

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous avez répondu vous-même à votre interrogation sur les motifs d'annulation au détail près que l'autorisation administrative ne vous donne aucun droit envers les copropriétaires. Une autorisation d'urbanisme n'est jamais délivrée que sous réserve du droit des tiers.

Concrètement il faut assigner le syndicat des copropriétaires devant le tribunal judiciaire par l'intermédiaire d'un avocat dans le délai de deux mois suivant la notification du procès verbal.

Cela dit, il n'est pas certain que, selon le règlement de copropriété dans sa rédaction en vigueur, les locations de courte durée soient licites. Les tribunaux ont tendance à assimiler de telles locations à une activité commerciale.

Par marcdu

Merci beaucoup pour votre réponse rapide
Je vais essayer de contacter un avocat rapidement
Cordialement

Par AGeorges

Les tribunaux ont tendance à assimiler de telles locations à une activité commerciale.

Et si le RdC n'interdit pas les activités commerciales comme semble l'avoir dit Marcdu (pas de clause d'habitation bourgeoise) ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
La contestation est définie à l'article 42 :
"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale."

Attention au délai, et l'avocat est obligatoire.
Il vous dira vos chances d'aboutir selon le texte du RDC.

Par Nihilscio

Et si le RdC n'interdit pas les activités commerciales comme semble l'avoir dit Marcdu (pas de clause d'habitation bourgeoise) ?

Ce n'est pas suffisant pour déterminer si telle activité commerciale exercée dans tel local est conforme à la destination de l'immeuble.