



Règles d'ordre public en AG ?

Par JG CS 06

Bonjour

Je souhaite savoir si la loi de 1965 et le décret de 1967 contiennent des dispositions d'ordre public.

Notamment, les décisions à prendre en AG relativement aux parties communes ressortissent - elles de telles dispositions, que ce soit au sujet de ventes, de locations, de modifications ?

Je vous pose cette question en prenant l'hypothèse où le RDC ne prévoit rien au sujet de ces trois situations.

Merci de votre implication

cdlt

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel est votre problème ?

Au sujet de ces situations, il y a de nombreuses lois, qui sont toutes d'ordre public.

Par JG CS 06

Bonjour

Par exemple, prenons le cas d'une location d'un local, d'un emplacement, d'une petite surface de terrain, d'une cave, etc., inscrite comme location dans le compte individuel du copropriétaire, sans qu'aucun contrat n'ait été signé, ni qu'aucune résolution n'ait été votée à ce sujet. A ce moment là, quels sont les droits des autres copropriétaires, théoriquement pour moi, d'utiliser ces parties conformément à leur destination.

En conséquence ladite location n'est pas légale en considération des règles contenues dans les articles 24 et suivants.

Par yapasdequoi

Votre question reste trop vague.

Précisez qui loue quoi à qui ?

Et quel compte individuel ?

Ce local est-il un lot ? une partie privative ? ou une partie commune à usage privatif ou une partie commune ?

Par Isadore

Bonjour,

L'AG doit en effet se prononcer si une partie commune à usage non exclusif est mise en location.

A noter : ce qui fait le bail est le versement d'un loyer. Si une partie commune est louée à un copropriétaire, celui-ci, en sa qualité de locataire, a droit à une jouissance paisible des lieux, même s'il n'a qu'un bail oral. Il n'est pas question de porter atteinte à ses droits sauvagement.

L'AG n'a pas de droit de regard sur la mise en location d'un lot privatif, sauf cas particulier prévu par le règlement de copropriété (par exemple interdiction des locations saisonnières).

Par Nihilscio

Bonjour,

A l'exception des articles 2, 3, 5, 38 à 41 et 43 à 46, la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public.

Le décret du 17 mars 1967 est intégralement d'ordre public.

Le problème concret est celui qui a été traité dans cette discussion :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/locations-de-parkings-parties-communes-t41876.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/syndic-de-copropriete/locations-de-parkings-parties-communes-t41876.html[/url]

Il me semble que tout a été dit.

Normalement le parking qui est partie commune est librement accessible à tous les habitants de l'immeuble. S'il y a nécessité, l'assemblée générale peut décider de mettre les emplacements en location selon des modalités qu'il lui appartient de définir.

Il y aurait lieu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la question de ces parkings. Cela se décide à la majorité de l'article 24 tant qu'il ne s'agit que d'actes d'administration. Les actes de disposition se décident à la double majorité de l'article 26. L'assemblée générale pourrait parfaitement décider de mettre fin immédiatement aux locations en cours.

Par JG CS 06

Bonjour et merci à tous pour vos interventions.

Nihilscio bien vu, c'est en complément dudit sujet que j'avais posté. Merci pour les précisions sur les dispositions d'ordre public.
Isadore, merci pour la confirmation du rôle de l'AG.

Je crée un dossier afin d'avoir tous les éléments juridiques afin de rétablir l'équité dans le cadre de mon modeste rôle de conseiller syndical
Cordialement