



RDC information

Par benar

Bonjour,

Pourriez-vous me donner votre avis sur un paragraphe du RDC d'une copropriété

Cela concerne la cession isolée des garages

3°)CESSION ISOLEE DES LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, les lots à usage des locaux accessoires (garages??)ne pourront être cédés qu'avec le local(Appartement) au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires

Mon analyse donc aucun garage ne peut être vendu sans l'appartement auquel il est rattaché

Mais ma question qui me semble logique inversement on ne peut pas vendre un appartement sans garage puisqu'ils sont rattachés aux appartements, car l'opération pourrait se faire en deux temps, vendre l'appartement puis plus tard le garage et cela ne va pas dans le sens de l'interdiction du paragraphe

Merci pour votre interprétation

Cdt

Par isernon

bonjour,

l'expression " cédé avec ", impose, selon moi, que l'acte de vente doit comprendre l'appartement avec ses locaux accessoires (garage, parking, cave....), cela ne peut se faire qu'en même temps et non décalés dans le temps, sinon la condition "avec" n'est pas respectée.

salutations

Par benar

Bonsoir merci isernon je partage votre avis un juriste peut il se prononcer sur le fait que l'appartement seul ne peut être vendu si le paragraphe du RDC est respecté Merci

Par AGeorges

Bonjour Benar,

Cass. civ. 3e, 5 juill. 2011, AJDI octobre 2011, p. 712.

et

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587248]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000041587248[/url]

(alinéa 2).

Discussion :

Cette clause est une restriction au droit du copropriétaire à disposer de ses lots librement (donc article 8 ci-dessus). Elle peut donc être illicite.

Dans un lointain passé, il était usuel de ne pas définir les lots accessoires en tant que tels, mais de les intégrer à un lot principal. Les évolutions de la loi, sur l'obligation de définir tout ce qui est séparé en lots disjoints, a changé cela. Mais pas partout (modification jamais faite - chez moi par exemple).

Je n'ai pas lu en détail la jurisprudence citée ci-dessus, et ne peut donc rien en conclure.

Ce qui se dit sur le sujet est que, selon la destination de l'immeuble, ce type de clause peut, ou pas, être considérée comme abusive ou illicite, à l'appréciation du tribunal.

Par exemple, en destination bourgeoise, serait-il légal de vendre une cave isolée à un copropriétaire extérieur ? Pour

remplacer hb ou 1pep ? D'un autre côté, en quoi cela gênerait-il le Syndicat ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Sur ce forum gratuit, ce sont des bénévoles qui répondent.

Si vous souhaitez une réponse officielle d'un juriste, il est préférable de consulter un professionnel (avocat ou notaire) et ce ne sera pas forcément gratuit.

Si vous avez une protection juridique, vous pouvez aussi lui poser vos questions.