



Article 209-II de la loi ELAN

Par lyparex

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 yapasdequoi

Bonjour,

Non, ceci ne devrait rien changer. Simplement la rédaction de votre RDC doit être vérifiée et éventuellement adaptée afin que ce jardin soit clairement défini comme accessoire à votre lot principal.

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.

Par lyparex

Je vous remercie pour votre réponse claire.

En vous souhaitant une bonne soirée

Encore merci

Par yapasdequoi

Relisez bien le texte du modificatif proposé dans la convocation et si besoin faites lire ce texte par votre notaire.

Par lyparex

Je ne suis pas sur mais je pense qu'il s'agit de cela :

Art 24

"Après avoir pris connaissance du projet de mise en conformité du règlement de copropriété annexé à la convocation de la présente assemblée générale, lequel a été établi par l'Avocat missionné par une assemblée générale précédente, Après avoir constaté que ce projet comporte une liste exhaustive des parties communes à jouissance privative et des parties communes spéciales de la copropriété et toutes les grilles de répartition des charges y figurant, l'Assemblée générale décide d'approuver ledit projet de mise en conformité du règlement de copropriété, mis en forme avec l'aide de Maître xxx xxx et Maître xxx xxx à frais avancés sur la prochaine publication, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 209 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN .

En conséquence, l'assemblée générale des copropriétaires décide de : Donner mission à la société xxx d'établir un modificatif du règlement de copropriété, tendant à la mise en conformité dudit règlement de copropriété avec les dispositions de l'article 209-II de la loi ELAN, et de réunir toutes les pièces nécessaires à la signature de l'acte notarié

;Approuver la signature d'un acte notarié contenant modificatif au règlement de copropriété, réalisé par Maître xxx ou Maître xxx, pour mettre en conformité ledit règlement de copropriété avec les dispositions de l'article 209-II de la loi ELAN .

Le Notaire mandaté par l'assemblée générale afin de publier l'acte définitif est Maître xxx ou Maître xxx ;Décharger le syndic de copropriété, la société xxx, et le Notaire rédacteur de toutes recherches supplémentaires relatives au recensement des parties communes à jouissance privative et des parties communes spéciales de la copropriété ;Fixer au montant de xxx TTC les honoraires à verser à la société xxx.Ce montant inclut les frais de l'acte notarié, qui seront versés au Notaire rédacteur par la société xxx (inclus TVA, émoluments, Formalités, Honoraires et Calcul des droits de l'étude notariale et des Services de la Publicité Foncière) dont le détail figure au devis joint.Donner tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer l'acte modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété, avec faculté de subdélégation de ses pouvoirs au profit d'un collaborateur du Notaire rédacteur.L'assemblée générale prend acte que ces travaux seront financés en clé CHARGES COMMUNES GENERALES par les fonds déposés sur le Fond xxx"

Par yapasdequoi

"Après avoir pris connaissance du projet de mise en conformité du règlement de copropriété annexé à la convocation de la présente assemblée générale"

C'est ce projet de texte qu'il faut lire et vérifier ce qui est écrit au sujet de votre jardin.

Par ESP

LYPAREX, bonjour

Je viens de verrouiller votre sujet sur le site LegaVox pour éviter la poursuite d'un duel stérile entre 2 intervenants.

L'article 209-II de la loi Elan concerne la possibilité pour une copropriété de déroger à certaines règles de copropriété, notamment en ce qui concerne les espaces extérieurs tels que les jardins. Il est donc possible que le modificatif du règlement de copropriété proposé lors de votre Assemblée Générale inclue des changements concernant l'utilisation ou la gestion des espaces verts, y compris votre jardin.

Il est recommandé de consulter attentivement le modificatif du règlement de copropriété proposé, ainsi que l'article 209-II de la loi Elan, pour comprendre en détail les implications sur votre jardin. Si des changements significatifs sont prévus, il est également conseillé de poser des questions lors de l'Assemblée Générale pour clarifier les conséquences pour votre jardin.

Par yapasdequoi

Ce qui se passe sur Legavox reste sur Legavox.
Ici c'est extrêmement utile de reformuler les réponses déjà données.
Merci de votre aide efficace ESP.

Par ESP

Je vous en prie.

Par Nihilscio

Bonjour,

Cela va t il changer quelque chose pour mon jardin?

S'il est inscrit dans le projet de modificatif que le jardin dont vous avez actuellement la jouissance privative est une partie commune attachée au lot de copropriété qui constitue votre appartement, cela ne fera que confirmer la situation actuelle et ne changera donc rien. Vous n'auriez pas de raison de vous y opposer.

Si, à l'inverse, le projet de modificatif ignore votre jardin, il y a un souci. Il faut alors considérer deux hypothèses : soit il est mentionné ailleurs dans le règlement de copropriété que votre jardin est une partie commune à jouissance privative, soit le règlement est muet sur ce jardin. Dans la première hypothèse, le règlement de copropriété devient incohérent ce qui n'est pas souhaitable. Dans la seconde, le syndicat considérerait que vous n'avez pas la jouissance privative de votre jardin et qu'en toute logique vous devriez le laisser à la disposition de tous les habitants de l'immeuble. Quoi qu'il

en soit, il faudrait évidemment voter contre ce projet de modificatif à moins qu'il ne soit amendé en cours de séance de sorte que, finalement, il intègre votre jardin.

Contrairement à ce qu'affirme ESP, l'article 209-II de la loi Elan ne permet pas à l'assemblée générale d'apporter de quelconques changements concernant l'utilisation ou la gestion des espaces verts. L'adaptation des règlements de copropriété visée est une adaptation à droit constant. Il s'agit d'une adaptation de pure forme tout comme celle prévue au f) de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Elle est d'ailleurs le plus souvent inutile.