



## Obligation de rachat d'une cour commune par les propriétaires

-----  
Par xmemnoch

Bonjour,  
mon père est propriétaire d'un appartement dont l'acte de vente mentionne le droit de se garer dans la cour (qui est une partie commune appartenant à la copropriété). Or le syndic et certains propriétaires souhaitent changer le règlement de copropriété et que les propriétaires rachètent les places de parking à la copropriété. Peuvent ils obliger mon père à acheter sa place à la copropriété ou disposera t il toujours d'un droit de se garer dans la cour. Le syndic avance qu'il y aurait une nouvelle loi imposant le rachat de certaines parties communes.  
Merci d'avance pour vos réponses !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Pour modifier le règlement de copropriété, il faut une décision votée par l'AG des copropriétaires.  
(majorité de l'article 26.)

Ensuite si c'est adopté, votre père pourra contester au tribunal dans les 2 mois, avec un avocat. Mais il devra trouver de bonnes raisons de s'opposer à cette décision.

Ensuite il ne pourra plus se garer dans la cour sans avoir acheté une place ou encore loué la sienne à un des autres copropriétaires.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Ce projet aurait pour conséquence de modifier les modalités de jouissance de l'appartement de votre père. Or l'article 26 de la loi 65-557 dispose :

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.

On ne peut ni forcer votre père à acheter un emplacement ni lui interdire de garer sa voiture dans la cour.

-----  
Par yapasdequoi

C'est discutable puisque le stationnement n'est pas une jouissance de partie privative.

-----  
Par Urbicande75

Ca dépend si c'est une "servitude" de la cour mentionnée dans le règlement de copropriété ou non. La mention dans l'acte de vente est indifférente, il s'agit d'une déclaration du vendeur qui n'engage pas la copro.

Vérifiez si ce droit de stationnement est dans le règlement de copropriété ou pas.

-----  
Par xmemnoch

Merci beaucoup pour toutes vos réponses. Mais, l'affaire est corsée !

J'ai lu dans un magazine de notaires que pour les décisions de vente de parties communes (c'est le cas si il y a mise en vente aux propriétaires de la cour commune), il fallait l'accord à l'unanimité des propriétaires, sans abstention, donc 100% de OUI. Pouvez vous me confirmer que la situation de mon père entre dans ce cas de figure ?

Merci encore !

-----  
Par yapasdequoi

BAh non.

Article 26

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 28

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

MAis si vous préférez les journaux aux articles de loi ...

-----  
Par Urbicande75

Unanimité si ça porte atteinte à la destination de l'immeuble. Sinon c'est article 26

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313599](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313599)