



transformation partie commune

Par **baronpix**, le **13/04/2021** à **14:09**

à la demande de 4 copros qui veulent pouvoir utiliser un morceau d'une cour (partie commune générale) et en avoir l'usage réservé, l'utiliser et librement, le syndic met à l'ordre du jour une résolution suivante
"L'AG suivant l'art 25-f de la loi prend acte que l'usage de la partie commune du sol est modifié en partie commune à jouissance exclusive et décide de changer la répartition des charges.." et suit

- 1 AG pour accord
- 2 géomètre pour division et tantièmes.
- 3 nouveau vote en AG pour accepter l'état de division.

Ma question : a) le terme n'a pas été utilisé, est ce bien la création d'une partie commune spéciale ?

b) L'art 25-f ne correspond pas, à mon avis est ce l'art 26-b ?

Par **beatles**, le **13/04/2021** à **17:19**

Bonjour,

Article 6-2 :

[quote]

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

[/quote]

Article 6-4 :

[quote]

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

[/quote]

Article 24d :

[quote]

Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

[/quote]

Article 26b :

[quote]

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 ;

[/quote]

C'est bien une partie commune spéciale votée à l'article 26b.

Cdt.