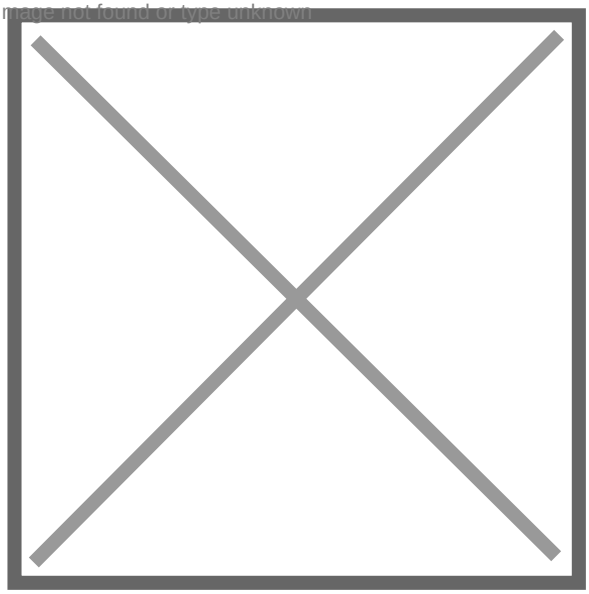
Image not found or type unknown



RDC de 1960 inadapté en 2022

Par **Anne2994**, le **10/02/2022** à **16:21**

Bonjour,

nous venons d'acheter un appartement dans un immeuble de 18 propriétaires. Tous n'habitent pas sur place. Nous sommes au dernier étage et le toit est un toit plat (partie commune), aucun vis à vis ni même immeuble plus haut.

Nous souhaitons soumettre à la prochaine AG le fait de mettre un poêle et il nous faudra percer le toit pour le conduit. MAIS nous nous apercevons que dans le RDC de 1960, je cite : " **:** L'emploi de poêle à combustion lente est interdit".Comment pouvons nous présenter la chose pour que notre projet soit validé par la copropriété et par le Syndic sachant que les poêles d'aujourd'hui (label flamme verte) sont très rassurants et ont de belles performances énergétiques et environnementales.

Légalement, pouvons nous proposer de poser un poêle à combustion rapide ?

Merci pour votre aide.

Bonne journée,

Par **morobar**, le **10/02/2022** à **18:44**

Bjr,

a) Les poeles à bois sont interdits dans de nombreuses agglomérations dont PARIS

b) ce règlement vous est opposable et seule une modification en AG pourra vous permetre d'envisager les travaux.

Par **Anne2994**, le **10/02/2022** à **18:59**

Bonjour,

d'accord je comprends, merci pour votre réponse. A combien doit être la proportion de copropriétaire qui seraient d'accord pour que le RDC change car tous ne viennent pas et ne donnent pas leur pouvoir apparemment et c'est une copro de 18 propriétaires. Est ce à la majorité absolue ou en tantième ? Merci

Par **amajuris**, le **11/02/2022** à **14:20**

Bonjour,

s'agissant d'une résolution qui modifie votre R.C. et qui va impacter de matière significative une partie commune, percement du toit plat avec risque d'atteinte à l'étanchéité du toit avec les changements de température (dilatation puis rétraction du conduit), je pencherai pour l'unanimité.

Salutations

Par **coproleclos**, le **11/02/2022** à **16:56**

Bonjour,

Une modif du RDC pourrait se révéler nécessaire pour y intégrer le type de poële plus vert, mais je pense qu'il ne faut pas modifier ce RDC pour "si peu" au vu des coûts d'une modif. Il faut voir la chose à plus long terme.

Les RDC devaient être mis en conformité avec la loi ELAN du 23/11/2018 à l'échéance du 23/11/2021. Entre temps le Parlement a été saisi par les instances nationales représentatives de la copropriété aux fins de repousser la date butoir de trois années. Le projet de loi porte le nom de "Loi 3D" et la copro est concernée par son article 24 qui a été modifié par le Sénat et remodifié par l'Assemblée Nationale. Cette navette vient de se terminer par l'adoption en dernière lecture par l'Assemblée Nationale ce 7 février dernier.

Le projet prévoyait, entre autres décisions, l'adoption par les AG des copropriétaires de la mise en conformité des RDC aux voix de l'article 24 de la loi 65-557 du 10/07/1965. La nouvelle date buttoir serait repoussée au 23/11/2024.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

C'est donc le moment de mettre tous les RDC à jour des nouvelles dispositions, ou de supprimer des clauses dites non écrites, et pas seulement les MàJ prévues par l'article 24 du projet de loi qui se rapportait aux lots transitoires, aux charges spéciales et à jouissance privatives. Cerise sur le gâteau les droits des notaires seront perçus aux "droits réduits".

Il faut donc profiter de cette opportunité afin que le CS et le syndic travaillent avec les copropriétaires afin de préparer les modifs nécessaires. L'article 24 de la loi de la copro (à ne pas confondre avec l'article 24 du projet de loi) est plus facile à obtenir qu'une majorité supérieure comme l'article 26 par exemple selon le type de modif.

Je ne connais pas la date de parution au JOERF, mais ça ne devrait pas tarder. Entre temps, afin d'être avisé, vous pouvez vous abonner gratuitement aux sommaires des JO (journaux officiels et non... jeux olympiques) à l'adresse suivante : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/jo

Bien à vous.

Par **Anne2994**, le **11/02/2022** à **17:29**

Bonjour coproleclos,

merci infiniment pour cette mine d'information. Je n'y connais pas grand chose et je vais me plonger dans le site de legifrance pour en savoir plus sur ce fameux "article 24 de la loi de la copro". Dans tous les cas, vous avez déjà bien éclairé notre lanterne et cela va pouvoir être bénéfique à la copropriété entière. Encore un grand merci.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **11/02/2022** à **21:48**

Bonjour,

[quote]je vais me plonger dans le site de legifrance pour en savoir plus sur ce fameux "article 24 de la loi de la copro".[/quote]
Vous ne trouverez rien sur legifrance. Il s'agit d'un projet de loi en cours d'examen. Vous pouvez le trouver sur le site du Sénat : http://www.senat.fr/leg/pjl20-588.html.

Ces dispositions seront susceptibles de vous intéresser, lorsque le progjet aura été adopté, s'il y a des parties communes spéciales ou des parties communes à jouissance privatives dans votre copropriété. Sil n'y en a pas, elles ne vous concernent pas.

Pour mettre fin à l'interdiction des poêles à combustion lente, il faut modifier le règlement de copropriété. **Cela se décide obligatoirement à la double majorité de l'article 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965** (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix). Ne pas confondre avec les adaptations mentionnées au f) de l'article 24 ni avec celles mentionnées aux articles 206 et 209 de la loi ELAN, 2018-1021 du 23 novembre 2018.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **coproleclos**, le **12/02/2022** à **11:21**

Bonjour

Le projet de loi vient d'être adopté il y a quelques jours par l'Assemblée en seconde lecture. Je ne l'ai pas encore vu passer au JOERF. C'est le DALLOZ qui vient de l'annoncer cette semaine.

https://www.dalloz-actualite.fr/flash/adoption-du-projet-de-loi-3ds

D'autre part je n'ai jamais dit que la solution de @anne2994 se trouvait dans la loi 3D, mais qu'il fallait profiter de l'opportunité nouvelle de la MàJ des RDC pour y intégrer la suppressions des clauses non écrites ou des clauses nouvelles, donc des poêles en question. Deux modifications éventuelles du RDC à des échéances à moins de 3 ans ne se justifient pas au vu des coûts de telles opérations. Dans une modif de RDC plusieurs majorités de vote peuvent exister.

Bien à vous

Par **nihilscio**, le **12/02/2022** à **12:57**

Il a été adopté le 8 février par l'Assemblée Nationale et le 9 février par le Sénat. A moins d'une saisine du conseil constitutionnel, non annoncée et donc improbable, il sera promulgué dans les jours à venir. Texte sans intérêt dans le cadre de la question de l'installation d'un pôele à bois interdite par le règlement de copropriété.

Par **coproleclos**, le **12/02/2022** à **16:13**

Bonjour,

Je me permets de préciser : l'Assemblée nationale vote en dernière lecture après le Sénat et non l'inverse. Mais une erreur de frappe est toujours possible et évidemment pardonnable.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **12/02/2022** à **17:04**

[quote]Je me permets de préciser : l'Assemblée nationale vote en dernière lecture après le Sénat et non l'inverse. Mais une erreur de frappe est toujours possible et évidemment pardonnable.[/quote]
Non. Le Sénat a bien voté après l'Assemblée et il n'y a eu aucune erreur de frappe. Vous

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pouvez vérifier sur le site des assemblées.

La procédure d’adoption d’un texte est fixée à l’article 45 de la Constitution. Lorsque la commission mixte paritaire a proposé un texte, celui-ci est obligatoirement examiné par les deux assemblées. L’ordre d’examen par chacune des deux assemblées est indifférent. Si les deux assemblées adoptent le texte proposé, celui-ci est définitivement adopté et promulgué par le Président de la République. C’est ce qui s’est passé pour le projet de loi 3DS. Si le Sénat avait rejeté le texte, le gouvernement aurait pu demander à l’Assemblée Nationale de statuer définitivement. Le texte aurait alors été soumis une nouvelle fois au vote de l’Assemblée pour être adopté par celle-ci seulement avant d'être promulgué.

Par **coproleclos**, le **12/02/2022** à **18:52**

Bonjour et merci pour cette info.

Par **Anne2994**, le **14/02/2022** à **11:08**

Bonjour et merci à tous 2 pour toutes ces explications.

De toute façon, nous demanderons au Syndic et au conseil syndical de revoir le texte du RDC et nous verrons bien ce que nous dit le syndic à ce propos. Dans tous les cas, nous avons compris que cette histoire de poele allait être compliqué et nous remettons donc nos envies à plus tard. Pourvu que ces modifications soient acceptées dans les mois a venir.

Bonne journée,

Anne

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés