



Modif statut copro Moyens Date certaine ?????

Par **wolfram2**, le **31/07/2019** à **11:36**

Bonjour

Ci-dessous, grâce à legifrance.gouv.fr la présentation du décret récent modifiant vers le numérique le statut de la copro.

Ma Question : Quels sont, en sus de l'enregistrement au service de la publicité foncière, les moyens possibles de donner date certaine à son accord ou retrait d'accord à ces modalités ???? Merci pour vos réponses.

Quand je vous disais que la connaissance du décret d'appli est nécessaire à la mise en oeuvre de la loi portant statut de la copro. Wolfram

Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles

Publics concernés : copropriétaires, membres des conseils syndicaux, syndics, huissiers de justice, clerks assermentés.

Objet : participation des copropriétaires aux assemblées générales de copropriétaires par des moyens de visioconférence ou de communication électronique, dématérialisation des avis d'appels de fonds, diverses mesures de simplification relatives au fonctionnement des copropriétés et modalités d'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles d'habitation.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : ce décret précise les conditions dans lesquelles les copropriétaires peuvent participer aux assemblées générales de copropriété par visioconférence, audioconférence ou par tout

autre moyen de communication électronique ainsi que les modalités de remise par le syndic des mandats de vote. Il précise également les conditions d'accès des copropriétaires et des membres du conseil syndical à l'espace en ligne sécurisé mis à disposition par le syndic professionnel ainsi que la fréquence de la mise à jour des documents figurant sur cet espace. Il apporte des précisions concernant la consultation des pièces justificatives avant l'assemblée générale et les possibilités pour un copropriétaire de se faire assister par son locataire ou d'autoriser ce dernier à consulter les pièces justificatives de charges récupérables en ses lieu et place. Il restreint aux seuls copropriétaires la possibilité de se prévaloir de l'exception de nullité tirée de l'absence d'habilitation du syndic à agir en justice. Il contient des dispositions concernant la dématérialisation des échanges au sein de la copropriété, en permettant, sous réserve de l'accord exprès du destinataire, l'envoi d'avis d'appels de fonds par courrier électronique ou encore la notification des documents annexés à la convocation à l'assemblée générale par mise à disposition dans l'espace en ligne sécurisé. Les modalités de remise et de retrait de l'accord sont également simplifiées dès lors que le copropriétaire peut donner et retirer son accord en assemblée générale et, à défaut, par tout moyen conférant date certaine. Enfin, le décret contient des dispositions relatives à l'accès aux parties communes des huissiers de justice pour l'exercice de leurs missions de signification et d'exécution.

Cordialement Wolfram

Par **wolfram2**, le **04/08/2019** à **22:13**

Bonsoir

Il est tout à fait significatif de constater l'affluence des personnes qui se sentent concernées par le statut de la copro.

Un très vieil article de la revue d'IBM contenait cette sage recommandation "Ceux qui s'entêtent de pratique sans science sont comme des marins sans boussole".

Très cordialement wolfram

Par **nihilscio**, le **04/08/2019** à **23:14**

Bonjour,

[quote]

Ceux qui s'entêtent de pratique sans science sont comme des marins sans boussole.[/quote]

Certains savent très bien se passer de boussole : https://www.persee.fr/doc/jso_0300-953x_1972_num_28_36_2384

Par **wolfram2**, le **05/08/2019** à **11:08**

Bonjour

Par contre, nombreux sont ceux qui auraient besoin de réviser et même d'actualiser leur connaissance des lois et règlements dont les dispositions organisent la vie en copropriété, ou en syndicat, libre ou autorisé.

Ceci avant que d'asséner sans références leur certitude.

De même en informatique, corpus de connaissance, on est passé de la programmation instinctive à la constitution des méthodes. La parfaite illustration de l'épistémologie. Et en même temps du constructivisme.

Depuis le temps (1968) où nous dévorions le rapport LHERMITTE du Conseil éco & Social, puis de la méthode CORIG (qui n'était qu'un démarquage des feuilles de programmation du RPG ou GAP, Report pgm generator, Générateur automatique de pgm) ou encore ARMIN. Vint enfin l'oeuvre de Monsieur Jean Dominique WARNIER, convergeant avec la programmation structurée. En analyse MERISE par ses références mathématiques et logiques a imposé sa rigueur et sa lourdeur.

Ce n'évite pas les rectifications de logiciels nécessaires afin que des "cas non conformes" de givrage de tube pitot ne conduisent au crash de quelques avions et centaines de personnes.

Et d'un progrès à l'autre la société avance, essayant de bénéficier de l'état du moment de la connaissance et de l'améliorer si possible.

Quant à moi, à défaut des polynésiens, c'était à la fin des années 40, mon CP m'avait appris à pointer les aiguilles de la montre vers le soleil pour en déduire le Nord, à trouver la polaire, à savoir que la mousse des arbres.....Ce que m'ont confirmé plus tard mes instructeurs, d'éviter l'usage de la boussole à proximité de masses métalliques ou de monts ferrifères, comme en certaines régions sahariennes. Loin du nihilisme, sachons apprécier les connaissances que nous ont apportées nos maîtres. Et nos jeunes qui nous narguent de leur GPS, pendant que Galiléo nous berce de ses promesses en soignant ses défauts d'adolescence.

Interrogeons nous sur la date certaine imposée aux autorisations ou retraits d'autorisation à date certaine. Sachant que selon les dispos du C. Civ. art. 1328 les actes sous seing privé n'acquiescent date certaine que s'ils sont enregistrés, constatés par des actes dressés par des officiers publics (PV d'AG) ou encore par le décès du souscripteur.

Interrogeons nous sur le sens pratique, ou l'humour, de ceux qui ont glissé ces textes à la signature des responsables en marche.

Cordialement. wolfram

Par nihilscio, le 05/08/2019 à 12:09

Nombreux sont ceux qui auraient besoin de réviser et même d'actualiser leur connaissance des lois et règlements et tout particulièrement celle du code civil qui a été profondément

modifié par l'ordonnance du 10 février 2016 qui a fait passer la teneur de l'article 1328 sous le numéro 1377.

Un acte sous seing privé n'acquiert date certaine **à l'égard de tous les tiers quels qu'ils soient** que du jour où il a été enregistré, du jour de la mort d'un signataire, ou du jour où sa substance est constatée dans un acte authentique. Mais il acquiert aussi date certaine **à l'égard de toute personne à qui il a été notifié** à compter du jour de la notification.

Un courrier recommandé avec avis de réception acquiert date certaine à l'égard du destinataire dès qu'il lui a été remis.

Par **wolfram2**, le **05/08/2019** à **19:39**

Bonsoir

Merci pour ces précisions. Je suis furieux contre l'insécurité juridique créée par les revirements de jurisprudence de la cour de cassation. Je rejoins ce Professeur de faculté, Hervé CLAUSSE, qui dit le plus grand mal des juristocrates. Par exemple ceux qui poussaient naguère à une refonte du statut de la copropriété. Ceux qui pour une parcelle de notoriété ont cru utile de compliquer le travail de tous ceux qui travaillent effectivement sur le droit en sortant l'ordonnance n° 2016-131 et ont fait voter la loi de ratification, avec quelques modifs.

C'est ainsi de la modif du délai de prescription des actions en copropriété, ramenée au tarif commun de cinq ans. C'est ainsi qu'avant cette ordonnance, que je m'abstiens de qualifier, celui qui enfreignait une obligation de "ne pas faire" était d'office redevable de dommages-intérêts. Et ne l'est plus au motif d'unification et simplification du code. Et au détriment de ces justiciables privilégiés à qui le Code avait attribué quelque garantie depuis les pères fondateurs de 1804. Trois ans avant que le Nap's s'en attribue le mérite.

Citons encore en matière d'acte récognitif de servitude l'arrêt de cass de 2003 qui exige qu'il comporte la référence de l'acte primordial qui l'avait créée. Que tout le monde s'était empressé d'oublier, les notaires se réfugiant depuis toujours sous la formule générale dont les avocats s'empressent de qualifier de clause de style.

De même, supprimée la protection possessoire. C'était pourtant bien ces dispositions qui ne permettaient au vilain d'aller en appel que lorsqu'il avait mis fin au désordre qu'il avait créé.

Juste un petit souvenir, vous écrivez que le recommandé acquiert date certaine dès qu'il a été remis au destinataire, je croyais me souvenir que c'était dès la date de première présentation par le préposé postal. Mais la jurisprudence a peut-être changé.....

Ah, cette délicieuse angoisse de l'insécurité juridique.....!!!!!!!

La France, un Etat de droit ???? Je vous laisse toute liberté d'appréciation.

Cordialement. Wolfram

Par nihilscio, le 05/08/2019 à 20:04

[quote]

De même, supprimée la protection possessoire. C'était pourtant bien ces dispositions qui ne permettaient au vilain d'aller en appel que lorsqu'il avait mis fin au désordre qu'il avait créé.

[/quote]

C'était tombé en désuétude. Les justifiables préféraient le référé. Lorsqu'il y a lieu à ce que l'appel ne soit pas suspensif, existe la possibilité de l'exécution provisoire. Le vilain peut aussi être condamné sous astreinte.

Par wolfram2, le 05/08/2019 à 21:30

Bonsoir

Vous manquez de sens critique dans vos lectures des écrits de la cour de cass. C'est ainsi qu'ils écrivent que le revirement sur l'exigence de la référence de l'acte primordial sans laquelle il n'est d'acte récongnitif ne suscite que peu de pb. Alors qu'il envoie à la ferraille une multitude d'actes notariés, rédigés de bonne foi par les tabellions usant des facilités que leur accordait la jurisprudence, tant au chapitre des servitudes qu'à l'article 1337. Lui aussi changé de numéro. Et privé de l'autorité accordée aux actes de plus de 30 ans d'âge en tant que début de preuve écrite.

A titre d'exemple, alors que depuis l'origine nul acte dans les deux lignées d'auteurs du fonds servant ou bénéficiaire n'en fait état, les exigences de la partie adverse et du géomètre expert judiciaire me défiant, mon épouse est allée chercher aux archives départementales 77 l'acte de partage primordial du 18 prairial de l'an IX (juin 1801).

Nous étions seuls à en faire état depuis ce temps d'origine. Deux siècles et qqes années..

Non, le référé ne remplace pas la protection possessoire, car le Président demande des preuves plus probantes des droits du demandeur. Et renvoie les deux à la médiation ou plus souvent à passer au juge du fond et des fonds (servant et dominant).

Et entre temps, le justiciable paie de la TVA.

Cordialement. Wolfram