



Résolution légitime ou non

Par **Charpentier Jacques**, le **29/06/2017** à **09:46**

J'habite dans un immeuble où le parking jouxte celui-ci et qui contient une trentaine d'emplacements . Ces emplacements appartiennent soit à des copropriétaires ayant un appartement soit à des personnes extérieures qui les mettent en location.

Pour des mesures de sécurité , il est envisagé de clôturer et de mettre un portail automatique car des jeunes viennent le soir boire où se droguer .

Sous prétexte que du parking il y a un accès à la cave de l'immeuble, le syndic estime qu'on ne peut pas interdire le passage aux copropriétaires ne possédant pas d'emplacement et envisage de faire voter une résolution aux tantièmes de l'ensemble des copropriétaires .

Une première estimation (pas un devis) laisse prévoir un coût d'environ 30000 € ; d'après mon estimation en tantièmes , je devrais payer environ 600 € alors que je ne possède aucun emplacement et que je ne vais jamais dans ce parking . Dans un même temps des personnes extérieures possédant des parkings n'auront pratiquement rien à payer n'ayant que très peu de tantièmes . Il se trouve également qu'en le cloturant, le parking devient sécurisé et cela va apporter une valeur ajoutée à ces emplacements de stationnement que ce soit à la location ou à la revente , d'où l'importance pour les possesseurs que cette résolution soit votée car pour eux, il y a un intérêt financier .

Ma question est la suivante : Une résolution dans ce sens est-elle normale (pour ne pas dire tronquée) sachant que les possesseurs d'emplacement de parking ont tout intérêt à ce que cette résolution soit adoptée pour des raisons pécuniaires très avantageuses pour eux mais qui n'apporte absolument rien à ceux qui sont dans la même situation que moi .

Dans l'attente de votre réponse, je vous remercie à l'avance,
Cordialement

Par **santaklaus**, le **29/06/2017** à **11:18**

Que dit votre règlement de copropriété sur l'entretien et la conservation de cette partie commune. Regarder la clé de répartition des charges générales et des charges spéciales.
SK

Par **youris**, le **29/06/2017** à **11:38**

bonjour,
si j'ai bien compris, ce parking ne comprend que des parkings privatifs et aucune place partie commune.

la sécurisation de parking ne comportant que des places appartenant à des copropriétaires devraient être à la charge exclusive de ces copropriétaires.
d'un autre côté, si ces travaux permettent de préserver le calme et la sécurité de votre copropriété, ce doit être à la charge de tous les copropriétaires.
salutations

Par **Charpentier Jacques**, le **29/06/2017 à 13:03**

youris ,

Ce sont effectivement des parkings privés, mais les travaux ne serviraient qu'à sécuriser le parking et non l'ensemble de la copropriété.

Par **Charpentier Jacques**, le **29/06/2017 à 19:06**

Santaklaus, j'ai retrouvé le règlement qui est l'original ou n'apparaît pas les modifications car au départ les parkings étaient une jouissance attribuée à des bénéficiaires . Le règlement dit :
"Charges communes aux bénéficiaires du droit de jouissance des emplacements de parkings
Tous les frais d'entretien et de réparation des emplacements de parkings seront à la charge des bénéficiaires du droit de jouissance desdits parkings. Ils seront partagés entre eux au prorata de leurs tantièmes.
Qu'en pensez vous ?

Par **santaklaus**, le **01/07/2017 à 14:26**

Bonjour,

Comme le dis Youris, ce parking ne comprend que des parkings privés et aucune place partie commune. La sécurisation de parking ne comportant que des places appartenant à des copropriétaires devrait être à la charge exclusive de ces copropriétaires.

C'est ce que confirme votre règlement de copropriété qui opère une différence entre les charges communes à tous les copropriétaires et les charges communes aux bénéficiaires de droit de jouissance des emplacements de parking en précisant que tous les frais d'entretien et de réparations des emplacements de parking seront à la charge des bénéficiaires du droit de jouissances desdits parkings et qu'ils seront partagés entre eux au prorata de leurs tantièmes

Stricto sensu vous ne devez donc rien payer.

Mais, pour des mesures de sécurité, le parking donnant accès à la cave de l'immeuble, le syndic envisage de faire voter une résolution aux tantièmes de l'ensemble des copropriétaires s'agissant de sécuriser le parking et par contre coup l'accès à la cave. Les travaux ne servent donc pas qu'à sécuriser le parking.

Comme le dit YOURIS « si ces travaux permettent de préserver le calme et la sécurité de

votre copropriété,(accès aux caves + accès au parking) dans ce cas là ce doit être à la charge de tous les copropriétaires. »

Une côte mieux taillée devrait permettre de dissocier :

- 1ere résolution l'accès à la cave et sécuriser son accès par tous moyens cadenas, etc par une résolution aux tantièmes de l'ensemble des copropriétaires moins onéreuse de celle de l'accès au parking.

2eme résolution : sécuriser le parking par un portail à la charge des bénéficiaires du droit de jouissances desdits parkings partagés entre eux au prorata de leurs tantièmes

A vous de porter cette résolution en établissant un devis séparé pour sécuriser uniquement l'accès à la cave.

Du moins, c'est ce que je ferais...

SK

Par **Charpentier Jacques**, le **01/07/2017 à 21:18**

Santaklaus, en fait ce n'est pas pour sécuriser aussi l'accès à la cave qui donne sur le parking mais parce que tous les propriétaires doivent pouvoir y accéder par le parking d'où la logique de vouloir les faire participer aux frais

Par **santaklaus**, le **02/07/2017 à 11:27**

RE

Dans ce cas il est difficile de couper la poire en 2 et de contrecarrer la position du syndic qui est d'appeler tous les copropriétaires à régler la facture du portail pour accéder au lot « cave ».

Néanmoins, si des propriétaires doivent pouvoir accéder à leur lots « cave » par le parking, une autre logique voudrait que le syndic n'envisage de faire voter que les bénéficiaires de droit de jouissance des emplacements de parking et délivrer la télécommande ou le badge d'ouverture du parking aux autres copropriétaire disposant d'une cave.

Car, le syndic ne peut restreindre l'usage des parties communes que sont les accès aux caves au seul motif que vous ne disposez pas d'un emplacement de stationnement.

L'idée initiale c'est bien de sécuriser le parking et non l'accès à la cave. Ces travaux ne servent qu'à sécuriser le parking et non l'ensemble de la copropriété.

C'est un raisonnement à mettre en avant. Après tout lors du vote de la résolution (majorité article 26) vous pouvez vous y opposer. Vous pouvez aussi, porter une autre résolution à l'ordre du jour.

SK

SK

Par **Charpentier Jacques**, le **02/07/2017** à **20:11**

À l'AG, il a été éventuellement envisagé de créer 2 emplacements supplémentaires qui seraient vendus et serviraient à payer les travaux . Une porte de service en plus du portail automatique serait créé pour permettre aux copropriétaires n'ayant pas d'emplacement de parking de pouvoir accéder aux caves, mais pour l'instant , aucune décision arrêtée .

Par **santaklaus**, le **02/07/2017** à **21:19**

La décision est reportée à la prochaine AG ?

SK

Par **Charpentier Jacques**, le **03/07/2017** à **14:56**

Oui, à l'AG 2017, on nous a exposé le sujet .

Avec d'autres copropriétaires nous n'étions pas d'accord pour payer à la place des propriétaires d'emplacement parking . Alors il a été évoqué la solution que j'ai marqué dans le message ci-dessus mais maintenant c'est status quo jusqu'à la prochaine AG en 2018 où nous aurons des devis et où il faudra prendre une décision, d'où mon intérêt sur mes droits .

Maintenant, il se trouve qu'il y a aussi des personnes qui ne sont propriétaires que d'emplacement de parkings qu'ils mettent à la location ; alors dans le cas d'une résolution au tantièmes de l'ensemble des copropriétaires ils n'auraient pratiquement rien à payer, et suite à cette résolution les parkings prendraient de la valeur , suite à la sécurisation, aussi bien à la vente qu'à la location d'où ma question :

Dans le cas où une résolution ne serait que dans l'intérêt de certains prioritaires et non dans l'intérêt collectif peut-elle être considérée comme légale ou légitime ?

JC

Par **santaklaus**, le **03/07/2017** à **19:35**

J'aurai tendance à dire OUI, cette résolution serait légale.

Mais vous avez la possibilité de trouver une autre solution plus équitable comme vous me l'avez exposé.

SK

Par **Charpentier Jacques**, le **04/07/2017** à **11:56**

Oui c'est juste, mais j'essaye de prendre les devants pour parer à toute décision qui ne serait pas conforme , Merci encore pour les renseignements

Par **beatles**, le **04/07/2017** à **18:28**

Bonsoir,

La jouissance d'un emplacement de stationnement ne donne pas à son titulaire le titre de copropriétaire.

En revanche il est redevable de tous ce qui concerne son entretien ou ses améliorations.

De plus, alinéa 1 de l'article 9 de la loi n° 65-557 : « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »

... puis, pénultième alinéa de l'article 26 de la même loi : « *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.* »

... enfin, l'article 30 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=254DDAEE061E71991CE49FEDEE0FB>
)

Je vous laisse tirer les conclusions après avoir consulté ces trois derniers liens :

-
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000017894>

-
https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti

-
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000021387>

Cdt.

Par **santaklaus**, le **04/07/2017** à **21:34**

Bon, sur ce je vais regarder un film télécharger : The grisson gang 1971.
SK

Par **Charpentier Jacques**, le **05/07/2017** à **08:51**

Beatles,

Dans le cas présent, les emplacements ne sont plus une jouissance mais sont devenus des emplacements vendus avec une part de tantièmes. Le règlement auquel je faisais référence est un vieux qui doit être le règlement initial . Comme ils sont vendus, des personnes extérieures à l'immeuble ont acheté des emplacements qu'ils mettent le plus souvent à la location . C'est pourquoi je trouvais bizarre qu'on veuille faire porter le coup des travaux à l'ensemble des copropriétaires alors que les personnes citées ne vont pratiquement rien payer car leurs tantièmes sont derisives . Je précise également que les emplacements vont prendre un peu plus de valeur (actuellement vendus dans les 22000€), car le parking deviendra sécurisé . Personnellement , moi qui n'aie pas d'emplacement, on me demanderait environ 600€ pour des travaux évalués à 30000€ . Sachant que la valeur des places va augmenter minimum de 3000€ et qu'il y a 29 emplacements , si le coup des travaux était assumé uniquement par les propriétaires de ces emplacements, cela leur reviendrait à chacun à environ 1000€ . Cela me paraît beaucoup plus équitable .

Par **beatles**, le **05/07/2017** à **10:51**

Bonjour,

Vous n'avez pas su tirer les conclusions des deux jurisprudences et du rapport annuel ce la Cour de cassation.

Un emplacement de stationnement n'est pas un lot de copropriété ; il ne peut être qu'un droit de jouissance sur un sol en indivision forcée comme le rappelle la seconde phrase du premier alinéa de l'article 71-1 du décret n° 55-1350 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000026846323&cidTexte=JORF>

Dans le cas où il n'est pas un accessoire à un lot il n'est redevable que de son entretien ou ses amélioration.

Pour terminer je vous rappelle le premier alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. »

Cdt.