



## Décision de location emplacements parkings communs par le C.S

Par **Kjou06**, le **21/03/2024** à **10:20**

Bonjour,

Actuellement notre copropriété dispose de parkings privatifs en quantité égale au nombre d'appartements. Il n'existe pas de parkings à usage commun ni de parkings visiteurs.

Cependant, pour satisfaire à la demande de nombreux propriétaires possédant un deuxième véhicule, le syndicat a décidé de proposer à la prochaine AG le traçage d'emplacements de parkings supplémentaires qui sera pris sur les voies de circulation menant aux parkings et de louer ces emplacements par des baux n'excédant pas 1 an. Les premiers demandeurs seront les premiers servis.

Je me pose plusieurs questions à ce sujet :

- 1- Cette décision est-elle légale ?
- 2- Si oui, doit-elle être prise à l'unanimité ou à la majorité ?
- 3- Dans la mesure où elle rétrécit considérablement les voies de circulation, est-ce acceptable d'occasionner une gêne pour la majorité des copropriétaires au profit de quelques privilégiés ?
- 4- Le nombre d'emplacements de parkings privatifs ne doit-il pas être réparti équitablement en fonction du nombre d'appartements ?

Merci d'avance, si vous pouvez m'éclairer sur ce sujet

Par **yapasdequoi**, le **21/03/2024** à **10:37**

Bonjour,

Il n'y a rien d'illégal.

Le vote se fait à la majorité de l'article 26 :

[quote]

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 ;

[/quote]

Toutefois les accès doivent rester suffisants pour une circulation "normale" des véhicules

particuliers et éventuellement de véhicules de secours.

Consultez le PLU pour savoir combien de places doivent être attribuées par logement. Toutefois il ne s'applique pas rétroactivement.

Les copropriétaires devront déclarer ces revenus locatifs qui sont imposables. Qui fera la gestion de ces locations ? Le syndic ?

Par **beatles**, le **21/03/2024** à **10:52**

Bonjour,

Les voies de circulation, étant des parties communes en indivision forcée, sont étrangères à l'indivision de droit commun résultant des [articles 815 et suivants](#) et [1873-1 et suivants](#) du code civil.

Vu que chaque copropriétaire est propriétaire indivis des parties communes, l'on ne peut pas louer à soi-même.

En revanche il est possible d'accorder un droit de jouissance privatif d'une partie commune (emplacement de stationnement) à titre personnel et temporaire à un copropriétaire suite à une décision d'AG prise aux conditions de majorité de l'article 26 comme en dispose l'article 16 de [la loi du 10 juillet 1965](#).

En revanche pas de taxe foncière comme rappelé dans cet arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille du 8 février 2005 ([n° 02MA00661](#)).

Cdt.