



Portes de garages privatives ou pas ?

Par **gnangnan77**, le 12/12/2014 à 10:38

Bonjour,

Une AG extraordinaire a été organisée pour proposer le changement des portes de garages. Les garages (box) sont situés en sous sol, et chacun dispose de sa propre porte d'accès en façade donnant sur la rue.

Certains arguent du fait que les garages étant des lots privatifs, les portes sont de ce fait privatives et qu'on ne peut pas leur imposer ce changement par un vote général.

D'autres estiment que les portes donnant sur la façade et assurant ainsi le clos du bâtiment, elles revêtent alors un caractère commun malgré l'affectation privative.

De plus, notre règlement de copropriété dispose " les charges spéciales aux garages en sous-sol comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et aires de circulation, des aires de stationnement malgré leur affectation privative ainsi que toutes les installations servant exclusivement aux garages (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, système de ventilation, système de fermeture des garages ou de leur accès, etc...) ; les charges afférentes aux garages seront réparties entre les seuls propriétaires des lots à usage d'emplacement de garage.

On nous parle bien d'aires de stationnement malgré leur affectation privative et il y a une liste non exhaustive (confère les trois petits points) dont les systèmes de fermetures (une porte n'est-elle pas un système de fermeture ?) concernant les installations.

Les portes des garages sont elles dès lors privatives ou revêtent-elles un caractère commun ?
Un grand merci pour vos réponses.

Merci d'avance de vos avis, réponses...

Par **domat**, le 12/12/2014 à 12:54

bjr,

de la même manière que les portes des appartements d'une copropriété sont des parties privatives, je pense que la porte de garage qui est un lot privatif de la copropriété, est une partie privative.

mais toujours comme les portes d'appartement, vous devez, pour des raisons d'esthétique, conserver le même type de portes et la même couleur ce qui est impossible à respecter si le changement des portes ne se fait en même temps.

cdt

Par **gnangnan77**, le **12/12/2014 à 14:19**

Merci Domat pour votre avis.

Effectivement, il est clairement noté dans notre RC que les portes palières font partie des menuiseries intérieures qui sont considérées comme des parties privatives. Là-dessus, aucun problème et je suis d'accord avec vous. Mais concernant la porte de garage rien n'est mentionné, si ce n'est le paragraphe concernant les charges spéciales aux garages en sous sol que j'ai mentionné dans mon premier post et qui parle de système de fermeture. D'où mon interrogation : qu'entend par système de fermeture ? S'agissant de garage fermé individuel accessible directement depuis la rue (bordure de chaussée, je me dis que le système de fermeture des garages ne peut être que la porte, non ?

En tout cas, merci beaucoup pour votre aide.

Par **pieton78**, le **14/12/2014 à 13:32**

Les portes de garage sur rue doivent respecter l'harmonie de l'immeuble, même dans le silence du RC.

Les portes de garage privatives en sous sol et dans le silence du RC ne sont pas obligatoirement identiques, vous pouvez mettre par exemple une porte séquentielle à commande électrique.

Par **gnangnan77**, le **15/12/2014 à 13:25**

Merci Pieton78. Je sais bien que les portes de garage sur rue doivent respecter l'harmonie de l'immeuble. Mais si on considère qu'elles sont privatives, un vote de l'AG sur le changement des dites portes peut-il contraindre un copropriétaire qui ne le voudrait pas à changer ? Car en principe, sur les parties privatives, l'AG n'a pas à intervenir ou seulement si un copropriétaire demande une autorisation pour un tel changement et ceci bien sûr en respectant l'harmonie de l'immeuble.

Par **pieton78**, le **22/12/2014 à 21:59**

Les portes de garage ou palière sont des parties communes à usage privatif, leur changement (s'il ne concerne pas la sécurité) doit être voté à la majorité de l'art. 26 amélioration, ou 25 si leur vétusté nécessite leur remplacement.

Par **en306**, le **09/07/2016 à 08:53**

bonjour, changement de porte de garage donnant sur cour, la porte n'est pas vétuste, est-il nécessaire de la changer ?

merci.