Image not found or type unknown

Achat de box à des fins de stockage

Par **Anne129**, le **19/02/2024** à **18:52**

Bonjour, l'electricien en bas de chez nous et copropriétaire de la boutique a acheté tous les garages fermés de la copropriété (nous ne savons pas quand) qui se trouvent dans la cour arrière. Le problème : ces garages ne servent pas pour leur voitures mais pour du stockage. Les nuisances le matin commencent (coté chambres) dès 7h lorsqu'ils remplissent leur voiture de matériel. Nous leur avons demandé de changer d'organisation mais ils ne respectent pas le sommeil des gens et continuent. Est ce légal de pouvoir acheter tous les box sans un accord préalable de la copro. Notre Règlement de 1960 ne stipule rien à ce niveau. Merci de vos conseils car nous envisageons de faire une procédure pénale. Cordialement,

2.15.0.0

Par **janus2fr**, le **19/02/2024** à **18:57**

[quote]
car nous envisageons de faire une procédure pénale

[/quote]
Bonjour,

Pour quel motif cette plainte ?

Par **youris**, le **19/02/2024** à **20:01**

bonjour,

si le R.C. ne précise rien concernant l'utilisation de ces box, vos recours sont limités, mais sur votre état descriptif de division, quelle est l'appellation de ces box, si c'est indiqué garage, ce n'est pas un lieu de stockage.

comment sont assurés ces locaux garages ou lieux de stockage ?

Salutations

Par **Marck.ESP**, le **19/02/2024** à **21:01**

Bienvenue
J'ajoute que s'il y a eu achat, il y avait un ou plusieurs vendeurs. Je pense que si le règlement est muet sur ce plan, ils avaient la possibilité de les vendre , à fortiori à un autre copropriétaire.
Comme youris je vous invite à regarder à nouveau s'il y a un passage sur l'utilisation tolérée des box, souvent il est précisé que les garages sont a usage de stationnement exclusivement.

Par **Anne129**, le **20/02/2024** à **13:22**

Bonjour et merci pour vos réponses. Voici quelques éléments supplémentaires.

@janus2fr
La plainte est depuis qu'ils font du bruit le matin à 7h alors que le règlement de copro insiste bien sur la tranquillité des habitants

@youris

Dans le RC c'est indiqué garage mais nous ne savons pas du tout s'ils ont changé la destination ou l'appellation de ces box et comment ils sont assurés mais une voisine y a vu des bouteilles ressemblant à du gaz ...

@Marck.ESP
oui il a racheté les box des personnes agées qui sont toutes décédées aujourd'hui. Nous sommes des nouveaux habitants pour la plupart et nous découvrons cela. Le syndic a changé plusieurs fois aussi donc ... Dans le RC il n'y a rien sur les garages, juste : "Les voies d'accès carrossables et la cour ne devront, sous aucun prétexte, être encombrées par les dépôts de matériaux, marchandises, détritus et objets quelconques ou stationnement permanent de véhicules. Les voies d'accès aux boxes-garages seront réservées uniquement aux automobiles des occupants desdits boxes."
J'ajoute qu'ils stationnent leurs véhicules dans la cour à l'extérieur le midi ou en aprem ce qui est complètement interdit

2.15.0.0

2.15.0.0

2.15.0.0

Par **janus2fr**, le **20/02/2024** à **16:23**

[quote]
La plainte est depuis qu'ils font du bruit le matin à 7h alors que le règlement de copro insiste

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

bien sur la tranquillité des habitants

[/quote]
Le règlement de copropriété n'engage que les copropriétaires, une plainte se base uniquement sur la loi pénale.

A voir donc si ce bruit suffit pour tomber sous l'article R623-2 du code pénal.

[quote]

Article R623-2
Version en vigueur depuis le 01 mars 1994

Les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe.

Les personnes coupables des contraventions prévues au présent article encourent également la peine complémentaire de confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction.

Le fait de faciliter sciemment, par aide ou assistance, la préparation ou la consommation des contraventions prévues au présent article est puni des mêmes peines.

[/quote]

Par **Anne129**, le **20/02/2024** à **16:30**

@janus2fr

Et bien je pense que oui dans la mesure ou l'immeuble coté chambre donne sur la cour qui donne sur les garages à voitures et qu'il est bien stipulé que la cour ne doit pas être encombrée de voiture ou de quoi que ce soit. Alors que le plombier/electricien/clim travaille dans cette cour, y entrepose des objets le matin, remplit ses camionnettes mais très tôt 6h30,7h00 du matin. Après 8h15 il n'y a plus de bruit jusqu'au midi où ils reviennent et font la même chose sauf que nous ne sommes plus là car la plupart d'entre nous travaille.

Par **Pierrepauljean**, le **20/02/2024** à **17:11**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

bonjour

faire du bruit à 7 heures du matin en semaine n'est pas répréhensible

avez vous contacté le responsable de cette société (en allant le voir) pour le sensibiliser à la quiétude des habitants de l'immeuble en lui demandant gentiment d'intervenir auprès de ses salariés?

Par **Anne129**, le **20/02/2024** à **17:24**

@Pierrepauljean

7h du matin l'hiver il fait nuit ...

Oui bien sûr cela fait presque 1 an et demi qu'on a tout tenté surtout que nous étions nouveaux, il n'était pas question de se faire des ennemis mais plutôt l'inverse. A vrai dire nous étions les conciliateurs, dans notre cas nous ne sommes pas vraiment dérangés car au 6e étage (sauf l'été les fenêtres ouvertes) Et les réponses ont été sans appel pour chaque personne ayant tenté un dialogue : "on en a rien à foutre, on travaille nous et la cour nous appartient vous n'avez pas a y venir".

Sauf que c'est faux et que de toute façon la nuisance vient par le haut; la cour ne leur appartient pas car un autre box de l'autre coté de la cour a été changé en extention d'un bureau d'une association.

Bref nous ne pouvons même plus mettre un pied dans cette cour, ils viennent en nous agressant en hurlant de sortir de leur cour. Cette situation est devenue très tendue et ces gens sont très malpolis.

2.15.0.0

Par **Pierrepauljean**, le **20/02/2024** à **18:03**

dans ce cas les copropriétaaires doivent contacter le syndic pour lui demander d'intervenir auprès du coproprétaire concerné pour faire respecter les parties communes

Par **janus2fr**, le **20/02/2024** à **18:03**

Et qu'en dit le syndic ? C'est avant tout à lui de faire respecter le RC !

Par **Anne129**, le **21/02/2024** à **10:10**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour, le syndic est bien sur intervenu plusieurs fois et à envoyé une lettre recommandée. Leur avocat a répondu d'une manière totalement de mauvaise fois car le RC reste le RC et il répond à coté comme quoi il n'y a aucune nuisance ...

2.15.0.0

Par **Visiteur**, le **21/02/2024** à **10:27**

On comprend que ces box/garages ne sont pas exclusivement réservés au stationnement. Donc il vous reste uniquement l'encombrement des parties communes, ou encore les nuisances sonores.

Pour enlever les véhicules gênants, le syndic doit demander à la police.

Qu'il fasse nuit ou pas importe peu. Il faut consulter à la mairie les arrêtés municipaux pour connaitre les heures où il est interdit de faire du bruit.

Par **Anne129**, le **21/02/2024** à **10:52**

@yapasdequoi

Je ne sais pas si les garages ne sont pas réservés exclusivement au stationnement. Le RC dit :

- Un bâtiment dénommé "BATIMENT C' élevé sur terre plein d'un simple rez-de-chaussée divisé en cinq
garages.Entre les bâtiments A - B - C et le mur mitoyen
du fond : Une cour réservée aux propriétaires des garages.

- Les voies d'accès carrossables et la cour ne de- vront, sous aucun prétexte, être encombrées par lesdépôts de matériaux, marchandises, d é t r i t u se t objets quelconques ou stationnement permanent de véhicules. Les voies d'accès
aux boxes-garages seront réservées uniquement auxautomo- biles des occupants desdits boxes.
Le porche et la cour devront toujours être conser- vés en bon état et tels qu'ils ont été conçus dans l e cadre de la composition d'ensemble

- Entre les bâtiments A - B - C et le mur mitoyen
du fond : Une cour réservée aux propriétaires des garages. (ici ils ne sont pas les seuls propriétaire, un garage a été modifié et intégré comme bureau par un autre propriétaire donc le garage n'a plus figure de garage mais dans le texte, ils ne sont pas seul a jouir de la cour)

2.15.0.0

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **21/02/2024** à **11:02**

Bonjour,

[quote]
l'electricien en bas de chez nous et copropriétaire de la boutique a acheté tous les garages fermés de la copropriété (nous ne savons pas quand) qui se trouvent dans la cour arrière.

...

Dans le RC il n'y a rien sur les garages, juste : "Les voies d'accès carrossables et la cour ne devront, sous aucun prétexte, être encombrées par les dépôts de matériaux, marchandises, détritus et objets quelconques ou stationnement permanent de véhicules. Les voies d'accès aux boxes-garages seront réservées uniquement aux automobiles des occupants desdits boxes."

[/quote]
Ce qui signifie que la cour arrière est réservée à l'usage des propriétaires des box-garages qui sont les seuls à pouvoir l'encombrer.

Premier alinéa de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]I.-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.[/quote]
Comme il semblerait que la destination de l'immeuble est d'habitation et de commerce et que la totalité des box-garage est/sont la propriété d'un même copropriétaire, ce qui implique, au vu du RdC, qu'il en à seul l'usage et correspondrait à une partie commune spéciale si ce n'est implicitement une partie commune à jouissance privative, ce copropriétaire ne porterait pas atteinte, au vu de l'article 9 précité, aux droits des autres copropriétaires.

Cdt.

Par **Anne129**, le **21/02/2024** à **11:46**

@beatles

Parfait mais il porte atteinte aux autres proprio puisqu'il ne respecte pas la tranquillité le matin. On lui a bien proposer de charger ses camions la veille ou plus tard vers 8h00 mais il ne veut pas et continue sur son mode habituel. La plus impactée au 1er à fait venir un huissier pour constater car cela peut commencer vers 6h15-6h30.

Quels sont nos recours, le syndic ne fait pas grand chose. Nous avons rdv cet aprem avec l'avocat du syndic pour en parler mais cela fait maintenant 1,5 an que cela dure et la situation

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

est inchangée

2.15.0.0

Par **Visiteur**, le **21/02/2024** à **12:11**

Sauf si un arrêté municipal interdit du bruit avant 7h00, il n'y a pas de solution.

Par **Anne129**, le **21/02/2024** à **12:41**

@yapasdequoi

En effet, il en existe un. Mais le plombier commence de plus en plus à 7h, je pense qu'il sait que à partir de cette heure il n'a rien à craindre. Nous verrons ce que dit l'avocate cet aprem.

Merci à tous pour vos reflexions constructives.

Bonne journée,

Anne

2.15.0.0

2.15.0.0

2.15.0.0

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés