



charges de copropriété parking en sous sol

Par **LPM**, le **06/03/2019** à **13:08**

Bonjour,

une certaine polémique s'élève sur la répartition des charges de ménages du sous sol de la résidence où il n'y a que des places de parking privatives et un local deux roues que tous les copropriétaires de la résidence peuvent utiliser.

Comment est constitué le sous sol :

- un escalier descendant qui part de la porte palière du RDC qui est nettoyé une fois par mois et son SAS deux fois par mois,
- un "SAS" en sous sol pour l'ascenseur qui le dessert qui est nettoyé deux fois par mois,
- une aire de circulation qui est nettoyée annuellement.

L'ascenseur est commun aux étages et au sous sol et est nettoyé deux fois par semaine. Son nettoyage est inclus sans la moindre polémique dans le nettoyage des parties communes du bâtiment.

Le contrat de ménage sépare le coût de chaque prestation pour chaque item.

Dans la résidence un seul copropriétaire ne possède pas d'emplacement de stationnement que se soit dans le sous sol ou dans le parking extérieur et réside au RDC du bâtiment.

Comment doit on répartir ces charges de ménages afin de ne léser personne ?

1ère solution : les incluent dans le ménage du bâtiment comme des charges de ménage "palier" que chaque copropriétaire paye,

2ème solution : considérer que se sont des charges dues seulement par les propriétaires des emplacements de stationnement du sous sol.

En cas de besoin je tiens à votre disposition le contrat du ménage et le règlement de copropriété.

Cordialement,

Marcel LE PRIOL

Par **youris**, le **06/03/2019** à **14:10**

bonjour,

cela doit être prévu dans l'état descriptif de division figurant dans votre règlement de copropriété qui a une valeur contractuelle.

selon l'article 11 de la loi 65-557, la modification de répartition des charges ne peut se faire qu'à l'unanimité sauf cas prévus à l'article 12.

dans votre cas, comme il existe en sous-sol, un local vélo accessible à tous, les charges de ce sous-sol doivent être à la charge de tous les copropriétaires, même pour celui qui n'a pas de vélo, qui ne se rend jamais au sous-sol.

salutations

Par **beatles**, le **06/03/2019** à **14:37**

Bonsoir,

Cet arrêt de la Cour de cassation aurait pu vous donner la solution (
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000319496>
).

Cela permet d'avoir une grille spéciale pour l'entretien et l'utilisation d'une partie commune sans modifier les tantièmes de vote (article 5 de la loi) : ce qui correspondrait à un dédoublement de la quote-part.

Mais le problème ne se pose pas dans votre cas puisque le copropriétaire ne possédant pas d'emplacement de stationnement peut avoir l'utilité du local deux roues.

Sa revendication correspondrait à celle qu'un propriétaire d'un lot situé aux étages prétendant qu'il n'utilise pas l'ascenseur pour raisons personnelles.

Cdt.