



## Copropriété - syndic

Par **K13**, le **18/01/2019** à **23:53**

Bonjour, Je vous contacte concernant une situation un peu particulière. Je vis dans la même résidence que mes parents, une copropriété de maisons. Le portillon d'entrée de la maison de mes parents est situé dans une petite allée où aucun véhicule ne peut y accéder. A l'intérieur de la résidence, il n'y a pas de places attribuées. A la dernière AG, il a été voté le fait que tous les résidents ont l'obligation de se garer devant chez eux et que personne d'autre ne peut s'y garer. Ils jouent donc de leurs emplacements. Dans cette résidence, il y a trois types d'habitation. Le premier, peut jouir de 2 places devant chez lui, le second d'une place et le troisième de 2 places également. Le souci qui se pose est du côté de mes parents (qui payent les mêmes charges que nous tous) ne peuvent pas se garer devant chez eux comme expliqué juste au dessus. Le syndic a bien voulu « attribuer » une place à mes parents mais refuse catégoriquement de leur attribuer une seconde place. Ce que je ne comprends pas c'est que mes parents ont le même type maison à l'intérieur qui elle jouit de 2 emplacements. Mes parents ne peuvent pas donc posséder également deux places ? De plus, aujourd'hui nous avons réceptionné un courrier adressé à tous les résidents qui indiquait « une place et bien une seule uniquement a été attribuée à Mme et Mr xxx » je trouve ça un peu limite de la part d'un syndic. Merci pour vos retours, j'espère avoir été clair dans mes explications... !

Par **Tisuisse**, le **19/01/2019** à **07:29**

Le syndic ne fait qu'appliquer les décisions prises par l'A G des copropriétaires.

Vos parents sont propriétaires ou locataires ?

Par **K13**, le **19/01/2019** à **09:03**

Ils sont propriétaires.

Par **youris**, le **19/01/2019** à **10:48**

bonjour,

vos parents devaient contester la décision de l'a.g. devant le TGI et dans le délai prévu.

vos parents étaient-ils présents à cette A.G. et ont-ils voté contre ou se sont-ils abstenus ?

salutations

Par **K13**, le **19/01/2019** à **12:03**

Alors dans la lettre est indiquée : les résidents ne peuvent stationner que devant leur lot, sur leur longueur de confront, au droit sur l'avenue xxx, conformément aux dispositions de l'assemblée générale au 28 mars 1990. Mes parents sont les seuls propriétaires à ne pas avoir de stationnement devant chez eux car leur entrée est dans une petite allée. En 1990, mes parents n'étaient pas dans cette résidence. Ce qui est normal c'est que tout le monde se gare devant chez eux, il y a aussi des places visiteurs dans cette résidence et le syndic ne veut pas attribuer une seconde place à mes parents, ce que je trouve injuste. Le problème a surtout débuté qu'un locataire de cette résidence a 7 véhicules et gare sans gêne tous ses véhicules sur des places visiteurs et qu'il ne reste du coup quasiment plus de places (ses véhicules ne bougent pas pendant des mois). Hier soir, mes parents ont dû se garer à l'extérieur... ce locataire a déjà cassé l'essuie-glace de mes parents car ils s'étaient garés sur une place visiteur, ils s'approprie ses places. Il n'y a malheureusement pas de caméras mais on est sûr que c'est lui. Du coup, mes parents souhaitent seulement qu'on leur attribue une seconde place comme la structure de leur maison est similaire aux autres habitations qui jouissent de deux places devant chez eux... merci.

Par **beatles**, le **19/01/2019** à **12:21**

Bonjour,

Vous êtes en copropriété horizontale !

Pour la jurisprudence le fait de mettre les acquéreurs en position d'indivisaires fonciers est illégal, c'est à dire la méthode Stemmer créée par ce dernier avec l'aide de notaires pas trop regardants, rendant ainsi les lots invendables.

Pour la jurisprudence la copropriété horizontale, donc la loi du 10 juillet 1965, ne peut pas déroger aux règles d'ordre public sur les lotissements, en particulier les places de stationnement.

S'il y a eu décision d'AG le délais de recours de l'article 42 ne s'applique pas puisque la décision ne peut pas aller à l'encontre d'une règle d'ordre public.

Enfin la jurisprudence en sanctionnant la méthode Stemmer à mis fin à une aberration notariale, pour se justifier, qui vantait la vertu de cette combine qui était une soi-disant optimisation de la densité des constructions voulu pour les plus modestes, alors que la division en jouissance autorisée et règlementée, par la législation sur les lotissements, le permettait

déjà.

La méthode Stemmer, qui n'est rien d'autre que des droits de superficie, avait pour but de s'affranchir des règles de viabilité, de prospect, etc... : tout bénéfice pour le promoteur sur le dos des acquéreurs.

Cdt.

Par **K13**, le **19/01/2019** à **12:47**

Merci pour votre réponse. Je suis désolée par contre je n'ai pas tout bien compris.  
Concrètement, est-ce que nous pouvons agir ? Si oui, comment devons-nous procéder ?  
Merci beaucoup.

Par **beatles**, le **19/01/2019** à **13:38**

En fait le stationnement est tributaire de la configuration des lieux qui permettent de stationner un ou deux véhicules selon le cas.

Pour vos parent ce serait un place devant leur allée.

Pour le parking visiteur il doit en être fait état dans le règlement de copropriété donc il est dévolu aux visiteurs et non pour obtenir une place supplémentaire, à moins d'une décision unanime d'AG.

N'ayant pas consulté auparavant votre second message, mon premier message répond uniquement à votre premier, qui laissait entendre que vos parents n'avaient pas de place de stationnement devant chez-eux.

Le second, plus explicite concerne un conflit de voisinage, qui se règle avec un conciliateur ou au tribunal.

Pour la décision d'AG qui n'attribuerait qu'un place de stationnement à vos parents elle serait somme toute logique vu la configuration des lieux, mais rien ne vous empêche de saisir le TGI dans les deux mois suivant la réception du PV d'AG.