



Faire des places de parking à louer sur une partie commune

Par **Janyle**, le **02/03/2019** à **17:45**

Bonjour

Pour une copropriété de 200 appartements, quel est le nombre de vote et les n° d'article de vote (majorité absolue, majorité des personnes présentes ou représentées,????) nécessaire pour aménager une zone de partie commune en parking.

1er cas : Emplacements sans création de lot qui seraient loués aux résidents par l'intermédiaire du syndic et qui apporteraient des fonds à la copropriété.

Ceci à la place d'une partie commune déjà goudronnée mais non accécible aux véhicules pour le moment.

2ème cas : Création de nouveaux lots avec vente des parcelles aménagées en place de parking. Quel est le nombre de vote nécessaire et n° d'article pour la réalisation du projet.

Cordialement

Jany

Par **beatles**, le **02/03/2019** à **19:43**

Bonsoir,

Vous n'êtes pas concernés par l'article 8-1 de la loi n° 65-557, donc pas de 2ème cas.

En revanche, les emplacements de stationnement ils peuvent être accordés à l'usage de plusieurs lots comme accessoires à ces derniers.

[quote]

Cour de cassation : rapport annuel 2007 ; quatrième partie : jurisprudence de la Cour ; droit immobilier, environnement et urbanisme ; copropriété ; **Parties communes - Usage - Droit de jouissance exclusif - Caractéristiques - Partie privative d'un lot de copropriété - Possibilité (non) - [3è Chambre civile, 6 juin 2007 \(Bull. n° 98\)](#)**

Selon l'article 2 de la même loi :

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire » .

Enfin, selon l'article 3 :

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux » .

S'il existe des parties communes spéciales à certains copropriétaires comme le prévoit ce texte, il y en existe également, non prévues par la loi, qui sont l'objet d'un droit de jouissance exclusif ou privatif. Un tel droit de jouissance peut résulter du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale de la copropriété, et peut être aménagé comme constituant l'accessoire d'un lot comme c'est fréquemment le cas pour des jardinets.

La question posée de façon frontale par l'arrêt rapporté, était celle de savoir si, pour des emplacements de stationnement, un droit de jouissance exclusif assorti de quotes-parts de parties communes, pouvait constituer, à lui seul, la partie privative d'un lot. Cette question qui est loin d'être théorique, présente un intérêt pratique évident puisque nombre de « lots » de copropriété comportent comme parties privatives, un droit de jouissance exclusif sur des parties communes. Une partie de la doctrine et les praticiens, notaires et administrateurs de biens, sont favorables pour admettre une telle situation.

Selon la jurisprudence constante de la troisième chambre civile, un droit de jouissance exclusif sur des parties communes ne peut devenir une partie privative et ne fait pas perdre son caractère de parties communes à la partie sur laquelle il s'exerce (3^e Civ., 29 octobre 1973, Bull. 1973, III, n° 552 ; 3^e Civ., 25 janvier 1995, Bull. 1995, III, n° 29 ; 3^e Civ., 29 janvier 1997, Bull. 1997, III, n° 26 ; 3^e Civ., 2 novembre 2002, Bull. 2002, III, n° 215) et n'est pas assimilable à un droit de propriété (3^e Civ., 19 décembre 1990, Bull. 1990, III, n° 267 ; 3^e Civ., 4 mai 1995, Bull. 1995, III, n° 113). Un arrêt du 6 novembre 2002 (Bull. 2002, III, n° 215), avait laissé entrevoir qu'un droit de jouissance exclusif sur un jardin partie commune assorti de tantièmes de copropriété ne pouvait constituer un lot de copropriété.

Dans l'arrêt du 6 juin 2007 rendu en formation plénière de chambre, il s'agissait d'emplacements de stationnement qualifiés « lots » par le règlement de copropriété et constitués pour leurs parties privatives d'un droit de jouissance exclusif. Contrairement à la position de l'avocat général et d'une partie de la doctrine soutenant qu'un emplacement de parking n'est pas seulement un droit de jouissance d'une surface mais aussi l'usage indispensable des voies permettant d'y accéder qui sont des parties communes, la troisième chambre civile a affirmé, sans équivoque, qu'un droit de jouissance exclusif sur des parties communes n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot.

Article 6-3 de la loi n° 65-557

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il

est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

[/quote]

Cdt.

Par **Janyle**, le **03/03/2019** à **00:24**

Bonjour

Votre réponse ne m'aide pas beaucoup et ne répond pas à ma question !

Cordialement

Jany

Par **beatles**, le **03/03/2019** à **09:22**

La seule lecture de l'article 1 de la loi n° 65-557 permet de constater que le syndicat des copropriétaires n'est propriétaire de rien sinon d'un compte bancaire ; seuls les copropriétaires, à titre individuel, détiennent les titres de propriété :

[quote]

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

[/quote]

La simple logique permet de constater que l'on ne peut pas se louer à soi-même.

Donc si vous voulez créer des emplacements de stationnement sur une ou des parties communes la jurisprudence et la loi permettent uniquement de créer des parties communes à jouissance privative affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

Ceci suite à un vote aux conditions de majorité de l'article 26.

Si vous créez un emplacement par lot, vous n'avez pas besoin de voter à la même majorité une augmentation les tantièmes des lots auxquels sont affectés les jouissances privatives.

Par **beatles**, le **03/03/2019** à **09:55**

[quote]

Article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est

subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 209 de la loi ELAN

II.- Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

À cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

[/quote]