



## parking souterrain en copropriété

Par **tortue69**, le **07/02/2013** à **14:19**

Bonjour,

Pourriez-vous me dire si un parking souterrain, ne comprenant que des parkings privés appartenant à seulement 30 copropriétaires sur 60, peut-il être considéré comme des parties communes. Tout le monde peut-il entrer et sortir par le portail souterrain. Est-ce que le sous-sol est une entrée comme un rez-de-chaussée?

Existerait-il une loi en ce sens?

Je vous remercie par avance pour votre réponse

Sur notre EDD/RDC, voilà ce qui y est écrit :

### **En PREMIERE PARTIE " ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION" :**

I - Des équipements communs ....

II- Des lots de copropriété dans :

. TROIS BÂTIMENTS à usage d'habitation

. et TROIS AIRES DE PARKINGS ....

I - EQUIPEMENTS COMMUNS .....

**II- LOTS DE COPROPRIETES .....**

..... BÂTIMENT A

..... BÂTIMENT B ..... [s]Au rez de chaussée [/s]: ..... - et 18 parkings couverts dont quatre doubles, figurant au tableau récapitulatif ..... (PAGE TROIS de l'EDD et RDC)

..... BÂTIMENT C ..... *Au rez de chaussée* : ..... 17 parkings couverts désignés au tableau récapitulatif ..... (PAGE SIX de l'EDD et RDC .....>>

### **En DEUXIEME PARTIE "REGLEMENT DE COPROPRIETE" :**

\*\* CHAPITRE II :

**CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

[s] Parties Privatives: [/s]

" Les parkings en sous-sol seront à l'usage des voitures automobiles ....."

\*\* CHAPITRE III :

### **DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES**

A) Charges Générales :

.... La répartition des charges s'effectuera entre tous les copropriétaires, au prorata de la quote-part de copropriété dans le sol attachée à chacun des lots selon le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

E) Charges particulières aux parkings en sous-sol des bâtiments B et C :

Ces charges comprennent, notamment sans que cette énumération soit limitative :  
- *les frais d'entretien des couloirs de circulation desservant ledit sous-sol, tant en ce qui concerne le bâtiment "B" que le bâtiment "C".*

La répartition de ces charges s'effectuera entre tous les copropriétaires intéressés au prorata de la quote-part de copropriété dans le sol attachée à chacun de ces lots, selon le tableau récapitulatif de l'EDD (le dénominateur commun étant formé du total des quote-parts de tous les garages du sous-sol d'un même bâti

Par **youris**, le **07/02/2013** à **14:35**

bjr,

c'est le règlement de copropriété qui définit les parties communes et les parties privatives.  
à mon avis le parking souterrain est une partie commune, mais commune uniquement aux 30 propriétaires des parkings d'ou l'appellation charges particulières ou parfois appelées charges spéciales liées à l'utilité par opposition aux charges générales.

voir un arrêt en ce sens de la cour de cassation n° 09-10873 qui condamne un syndicat de copropriétaires.

cdt

Par **tortue69**, le **07/02/2013** à **15:40**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse précise.

Cordialement