



problème de stationnement

Par **razlebol**, le **06/05/2010** à **03:33**

Bonjour,

Notre copropriété est composée de 4 immeubles, 3 de logements (soit 3x18 appartements) et 1 de places de parking soit une cour intérieure, composée de 24 boxes de garages. Pendant plus de 40 ans la gestion de cette copropriété n'était pas conforme, chaque immeuble étant géré séparément des autres, avec chacun son syndic, excepté l'immeuble de garages sans syndic sans gestion, en situation de quasi abandon pour son entretien et personne ne se plaignait. Depuis 9 ans cette situation a cessé, un nouveau copropriétaire nous ayant fait un procès, la justice a corrigé la situation et nous sommes aujourd'hui regroupés et gérés par un même syndic (changé 3 fois). Mais voila depuis ce regroupement, des copropriétaire de garages dont je ne fait pas partie ne cesse de créer de nombreuses difficulté à l'ensemble, voulant visiblement à terme nous interdire l'accès à cette cour de garages tout en nous faisant continuer de participer au frais.

Le règlement de copropriété, mentionne comme parties communes a nous tous l'ensemble du sol de la copropriété, sol des garages inclus, et il ne mentionne nulle part qu'il est interdit de stationner dans l'immeuble de garages,(surtout que la configuration le permet sans gêner l'accès aux boxes privatifs); il détermine les tantièmes de tous les lots et nous sommes donc assujettis à des tantièmes sur 1000/1000em pour mon immeuble et sur 1000/4000em pour l'ensemble de la copropriété ce qui détermine donc la répartition de nos frais que les gens des garages demandent en participation mais lorsque occasionnellement nous nous garons dans l'immeuble de parking sur des espaces ne gênant personne, il est apposé sur nos voitures des affiche nous "informant" qu'il est interdit de stationner; le pire est que ces affiches sont à entête du syndic donc celui-ci cautionne ces interdictions! En a-t-il le droit?

Ma question est: Vis à vis de la loi à la condition évidente de ne pas gêner les manœuvres des occupants des boxes de garage; nous, l'ensemble des copropriétaires avons-nous le droit de stationner de manière occasionnelle dans cette cour? Et **[s]puisque le règlement de copropriété ne mentionne nulle part une quelconque interdiction de stationner.** [/s]

Le syndic sollicité par certains a-t-il le droit de nous interdire ce stationnement je le répète très occasionnel? Merci pour vos réponses

Par **Untell**, le **13/05/2010** à **14:28**

Bonjour,

Votre situation résulte d'une modification de la gestion de l'ensemble de votre copropriété

(regroupement après le procès) sans aller au bout de la logique, ce qui a entraîné (selon votre descriptif) une répartition hasardeuse des tantièmes concernant les parties communes du bâtiment des garages.

En clair, si ce bâtiment ne doit bénéficier qu'aux propriétaires des box ils doivent être les seuls à en assumer les charges, y compris les parties communes.

Si votre règlement intérieur dit le contraire c'est qu'il n'est pas adapté à votre situation, probablement suite à la modification faisant suite au procès.

Précision: les parties communes d'un bâtiment ne sont censées être accessible qu'aux copropriétaires de ce même bâtiment, sauf configuration particulières (droit de passage...). Encore une fois, la répartition des tantièmes est mal adaptée.

Pour répondre à votre question, les véhicules ne peuvent stationner que sur les emplacements prévus à cet effet et les parties communes n'en font pas parties, même si le règlement de copropriété ne le mentionne pas ou que cela ne gêne pas. C'est pourquoi, dans cette configuration, vous n'avez pas à participer aux charges communes de ce bâtiment.

Il est donc urgent de faire modifier le règlement intérieur à la prochaine AG. Envoyez un courrier recommandé au syndic avant la prochaine AG pour que le sujet soit à l'ordre du jour et regroupez-vous avec les autres copropriétaire dans le même cas que vous pour vous assurer une majorité lors du vote afin de remettre les choses en ordre.

Cordialement.

Par **razlebol**, le **15/05/2010 à 02:01**

Bonjour merci d'avoir répondu à ma (mes) questions. Je précise que le copro qui nous a fait le procès, s'était appuyé sur le Règlement de Copro déjà existant, non appliqué pendant plus de 40 ans ; un autre copro avait bien fait appel de ce jugement, il a été débouté, la justice ne faisant que faire appliquer ce R.C.

Le gros problème est que des opportunistes se servent de cette situation pour des buts égoïstes

Ces garages enclavés ne sont accessibles que par un porche sous les 3 immeubles de logement et chacun d'eux a d'un côté une petite porte donnant sur l'espace de ce garage pour accéder aux 3 locaux à ordures ainsi qu'une grande porte de l'autre côté donnant sur la rue, le hall des cages d'escalier étant entre les 2 portes. Nous pouvons donc accéder de la rue à nos appartements.

C'est exact que la logique voudrait que les utilisateurs quasi exclusifs des garages payent la quasi-totalité des charges ; une proposition en ce sens avait été émise lors de la réfection du sol de ce garage resté sans gestion pendant plus de 40 ans mais c'est sans compter sur la cupidité de ces opportunistes minoritaires mais efficaces, ils avaient réussi à «ne nous faire payer que» les 2/3 des travaux au lieu des 3/4 prévus.

Nous avons donc payé 2 fois plus qu'eux pour un usage quasi nul. C'est pourquoi depuis, dès qu'une place non gênante se libère dans la cour nous l'occupons (des proprios de garages pour leur 2^{em} voiture ou invités font de même mais eux ils peuvent.....) ; les places dans la

rue étant rares.

Vous me dites que les véhicules ne peuvent stationner! mais c'est dit par la loi ou par les usages ? Que prévoit la loi? En l'absence de mention sur le R.C. car qui abuse, ceux qui se protègent derrière un R.C. pour faire payer à autrui leur dû ou ceux qui ont payé un service et donc l'utilisent ? Evidemment pour ces profiteurs la réponse est simple!! l'idéal serai de payer et disparaître jusqu'aux prochaines factures. Leur dernier projet étant de fermer la cour par un portail et en conserver la jouissance exclusive.

Pour modifier le R.C. il faut l'unanimité loin d'être acquise vu nos divergences. Pour nous regrouper beaucoup de copros sans garage râlent de la situation mais ne se dérangent pas à l'A.G. contrairement à ceux des garages presque tous présents. Reste peu de marge. Le problème est que visiblement le syndic prends position pour les garages en nous interdisant à tous le stationnement a-t-il tord ou raison sans mention dans le R.C.??
Merci pour vos retours d'expériences.

Cordialement

Par **Untell**, le **16/05/2010** à **03:08**

Bonjour,

Tout le monde (juge, syndic...) se réfère au RC parce qu'il ne peuvent pas faire autrement. Pour le modifier vous devez obtenir la double majorité:

[fluo]plus de 50% des copropriétaires (même absent) représentant 2/3 des tantièmes.[/fluo]

Comme indiqué à ce lien:

http://www.cspc.asso.fr/reglement_copropriete.htm

Il ne vous reste plus qu'à faire vos comptes et mobiliser les autres copropriétaires.

Concernant le stationnement.

La loi ne régit rien puisqu'il s'agit d'une propriété privée (autrement dit vous ne risqué pas d'avoir un PV).

Par contre les parties communes ne peuvent en aucun cas être utilisées pour un usage exclusif. Mais on admet souvent une certaine "souplesse" pour le stationnement tant que cela ne gêne pas et qu'il n'y a pas d'abus.

Si en plus les propriétaires des garages le font...

vous pouvez toujours placer un mot sur votre voiture indiquant que vous êtes propriétaire de X tantièmes de la cour...

Concernant le portail.

Pour faire ce type d'installation la double majorité semble également nécessaire, ce qui peut jouer en votre faveur.

[fluo]Par contre, en fermant l'accès avec un portail, la configuration devient différente et la cour une zone qui leur serait exclusive, justifiant de facto la modification des tantièmes... et paf.[/fluo]

A VERIFIER TOUTEFOIS. il est difficile de se représenter une copropriété à partir d'un texte.

Cordialement.

Par **razlebol**, le **17/05/2010** à **00:50**

Bonsoir merci pour le lien et votre réponse, justement le gros problème c'est les autres copros râleurs mais passifs; à tel point que lassé de voir mon immeuble sans délégué pendant 2 ans, malgré que je n'y connaisse pas grand-chose dans la gestion me voici délégué de mon immeuble pour essayer de faire bouger les choses et pour mobiliser les troupes c'est du « mission impossible »

Pour le stationnement, le problème est que l'individu identifié se protège derrière le syndic dont les affiches apposées sur nos voitures sont à en-tête ;je n'ai donc pas affaire à ce voisin mais au syndic complice. [s]Ce syndic a-t-il le droit[/s] de suivre un seul (ou) quelques copros au détriment d'autres?

Merci pour vos connaissances.
Cordialement

Par **Untell**, le **18/05/2010** à **01:31**

Bonjour,

Le syndic est mandaté pour gérer une copropriété dans le respect des lois (et du RC). Mais certainement pas au bénéfice de quelques uns (sauf si ils sont dans leur droit).

Concernant les lettres sur les voitures:

Vous pouvez les lire d'un derrière attentif (papier toilette) ou les mettre de côté pour les placer sur les voitures des propriétaires de garages qui ne se privent pas de faire ce qu'ils vous reprochent.

Plus concrètement:

Dans votre cas, une minorité (qui se mobilise) s'appuie sur le RC pour faire payer à la majorité (laxiste) des charges que vous contestez.

Votre seule solution est de mobiliser un maximum de personnes et de récolter les pouvoirs des absents. Si vous avez les 2/3 c'est gagné.

Envoyez un courrier au syndic (au minimum un mois avant l'AG) pour ajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG la modification des charges (et donc des tantièmes).

C'est la meilleure solution pour régler le problème une fois pour toute (ou presque).

Enfoncez le clou.

Si par le plus grand des hasard le renouvellement du conseil syndical se fait à la même AG, présentez-vous avec quelques uns.

Ne vous posez pas la question de savoir si vous le pouvez, ce n'est pas à vous qu'il reviendra de gérer la copropriété mais au syndic, avec vos directives. Le reste vient rapidement.

Il n'y a là rien de bien compliqué, il faut simplement se lancer. Pensez à votre chéquier, ça aide.

Voici quelques liens qui vous aiderons dans ce sens.

Le guide de base:

<http://www.unarc.asso.fr/site/guides/grat/100rec.pdf>

Les règles de majorité (vote):

<http://www.anil.org/en/profil/vous-etes-propretaire/copropriete/assemblee-generale/quelle-majorite-pour-decider/index.html>

La loi de 1965 et le décret de 1967 (pour les nuits blanches):

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256&dateTexte=20100515>

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423&dateTexte=20100518>

Encore une fois, c'est la majorité qui seule peut décider et dans votre cas, apporter la solution.

Cordialement

Par **razlebol**, le **19/05/2010** à **15:52**

Bonjour Untell grand merci pour vos réponses et vos liens, mines d'informations. Il est vrai q'il me faudra beaucoup de journées libre et bien plus de nuits blanches pour tout lire, comprendre, mémoriser et à l'occasion expliquer et exploiter.

Comme d'autres je subis le fait que beaucoup de choses ne tournent pas rond dans ma copro (dues à l'ignorance de beaucoup (dont moi) qui prenions nombre d'allégations des rares mais beaux parleurs pour argent comptant. **Certains ne disposent même pas du règlement de copro** je fourni les copies numériques à qui le demande) mais je n'ai aucune connaissance légale pour argumenter; les connivences de certains et la passivité de beaucoup faisant le reste.

Situation aggravante, nous les copros résidents actifs sommes en petit nombre. Certains copros ne résident pas louant leurs apparts, ne se sentent pas concernés, d'autres présents dès la construction de la copro sont maintenant très âgés soit 2 groupes de copros très passifs.

Les quelques habitants possédant des garages, ainsi que les copros seulement des garages, eux se sentent très concernés, et sont le **[s][fluo]seul mais ENORME problème[/fluo]/[s]** dans la copro ceux-la avancent leurs pions

En survolant le lien sur l'arc, je constate que notre copro est loin de respecter entre autre les règles de constitution du conseil syndical. Autant je l'ignorais précédemment, autant depuis moins d'un an que je suis délégué, avec mes « collègues » pourtant anciens, nous n'avons jamais eu de réunion entre nous bien que je l'ai proposé à la volée. Donc pas de vote, secrétaire, président.....

A la dernière élection en A.G. de juin 2009, seulement 2 candidatures de syndics proposées au lieu de 3 mini selon la loi ? J'ai été un des rares à voter pour l'ancien syndic (en vain car changé par celui proposé par les garages). D'où (par reconnaissance ??) l'énorme docilité de celui-ci à satisfaire leurs demandes, entre autre (P.V. d'A.G. différé de la réunion ; en infraction du R.C., modification de la répartition des charges générales au profit des garages sans concertation ni vote), comme aussi celle d'interdire le stationnement fut-elle inexacte au détriment de nous tous ; et notre embarras pour le stationnement, d'avoir non pas à nous opposer à d'autres voisins mais au syndic . Car conséquences non connues.
Pour les affiches apposées sur nos voitures (pas toutes), elles sont posées en connaissance de cause, leurs (son) auteurs connaissant très bien les propriétaires de celles-ci.
Pour le chéquier je n'ai pas compris

Merci pour vos conseils très judicieux.

Très cordialement

[s]/[s]