



TRANSFORMATION EMPLACEMENT DE PARKING EN BOXE FERME

Par **nissart06**, le **04/04/2012** à **11:11**

Bonjour,

Suite au refus de l'assemblée générale à ma demande de fermer mon emplacement de parking par une porte (identique à celles existantes dans les sous-sol), la raison étant une histoire de tantièmes...

Pouvez vous m'éclairer sur les actions que je pourrai entreprendre afin de fermer cet emplacement.

Pour information, c'est un double emplacement et l'autre propriétaire est d'accord pour le fermer aussi par une porte double, sans mur intérieur.

Est ce qu'éventuellement la pose d'une grille serait aussi refusé ? ou est ce que la pose de cette grille ne considèrera pas nos emplacements comme des boxes fermés ?

Merci d'avance pour vos lumières.

Cordialement.

Par **nissart06**, le **06/04/2012** à **15:43**

Un petit UP pour ce sujet...

Par **youris**, le **06/04/2012** à **16:11**

bjr,

vous voulez fermer votre boxe et l'a.g. ne le veut pas.

donc si vous êtes encore dans les délais, vous pouvez contester en justice cette décision avec bien sur des arguments.

je ne vois pas ce que vient faire les tantièmes dans ce problème.

êtes-vous bien plein propriétaire de ce parking ?

il ne doit pas s'agir de parties communes à usage privatif.

que dit votre règlement de copropriété.
cdt

Par **nissart06**, le **06/04/2012** à **16:24**

Bonjour,

Oui c'est un double emplacement de parking ou je suis propriétaire d'un des deux emplacements, l'autre propriétaire souhaite aussi et à fait en même temps que moi la demande.

Ce sont bien donc des parties privatives.

Le refus de l'AG a eu lieu en janvier 2011 donc plus d'un an...

Je n'ai pas le règlement de copropriété mais je vais envoyer un mail au Syndic pour leur demander la réelle raison de ce refus que je n'ai eu que par oral et les éventuels textes de lois le justifiant.

Qu'en pensez vous ?

Par **pieton78**, le **06/04/2012** à **17:36**

Question intéressante, mais:

Pourquoi n'avez-vous pas le R-C? demandez le à un voisin, au C-S ou au syndic et faites une copie.

Vous avez eu la réponse verbale!

Avez-vous posé la question sous forme d'une résolution (explicative)envoyée au syndic avant l'A-G?

La réponse (négative) est-elle mentionnée au P-V d'A-G?

Pour poser la porte, devez-vous casser le mur ou faire des travaux qui affectent le mur (partie commune)

Par **nissart06**, le **06/04/2012** à **19:00**

Alors :

- Je vais demander une copie du RC au Syndic.

- Réponse verbale sur la raison et refus sur le PV d'AG (sans motif) juste par rapport aux votes.

- Nous avons proposé de fermer les deux emplacements sans construction de mur intérieur, par une porte double commune à l'identique de celles existantes et bien sur à nos frais.

Par **pieton78**, le **06/04/2012** à **19:38**

Pourquoi n'indiquez-vous pas la raison invoquée par L'A-G?

La seule raison (tirée par les cheveux!) est que pour fixer vos 2 portes il va falloir percer entre les 2 lots murs, sol et plafond.

Il y a un risque de tomber sur une conduite encastrée au plafond.

Il faut donc veiller à faire effectuer le travail par un professionnel correctement assuré.

En fonction des informations que vous communiquez, l'A-G. ne peut pas vous interdire la pose de portes.

Il est bien entendu qu'il s'agit d'emplacement en sous-sol.

Par **nissart06**, le **06/04/2012** à **20:55**

La raison invoquée par l'AG est simplement un refus par rapport aux nombres de votes (supériorité de NON par rapport aux OUI)

La raison qui m'a été donné par orale était que si je fermais l'emplacement le nombre de tantièmes ne serait pas les mêmes et donc je paierai des tantièmes pour un emplacement et non pour un boxe ! Et personnellement je suis prêt à payer plus cher en tantième pour avoir mon emplacement fermé !

Je connais bien la résidence et ou on aurait besoins de percer pour faire mettre la porte il ne peut y avoir de conduites !

Les deux emplacements à fermer sans mur de séparation se trouvent bien en sous-sol.

Par **nissart06**, le **06/04/2012** à **23:48**

La raison invoquée par l'AG est simplement un refus par rapport aux nombres de votes (supériorité de NON par rapport aux OUI)

La raison qui m'a été donné par orale était que si je fermais l'emplacement le nombre de tantièmes ne serait pas les mêmes et donc je paierai des tantièmes pour un emplacement et

non pour un boxe ! Et personnellement je suis prêt à payer plus cher en tantième pour avoir mon emplacement fermé !

Je connais bien la résidence et ou on aurait besoins de percer pour faire mettre la porte il ne peut y avoir de conduites !

Les deux emplacements à fermer sans mur de séparation se trouvent bien en sous-sol.

Par **pieton78**, le **07/04/2012 à 11:03**

C'est manifestement un abus de majorité, mais il est trop tard pour contester la décision.

Il faudrait voir comment a été posée la question (la résolution).

Avez-vous précisé le type de porte, si elle est basculante vous empiétez sur la partie commune. Prévoyez une porte séquentielle (des panneaux horizontaux qui se plient), ce n'est pas beaucoup plus cher et elle ne débordera pas.

Le plus simple mais un peu (très peu) risqué et d'installer vos portes (séquentielles) sans rien demander en tablant sur le fait que le syndicat des copropriétaires n'osera pas vous assigner! car il a toutes les chances d'être débouté et de payer les frais de justice (les votre aussi)

Vous pouvez prendre la "température" auprès de quelques copropriétaires avant de vous décider.

Par **nissart06**, le **23/04/2012 à 13:39**

Bonjour,

Voilà la suite de ma demande au Syndic de copropriété :

Bonjour,

Suite à ma visite de ce matin, je reviens vers vous suite au refus de l'assemblée générale de janvier 2011 sur le projet de fermeture de mon emplacement de parking privatif ainsi que de celui de Monsieur Bensoussan par une porte double sans construction de mur intérieur.

Avec la future suppression du vigile dans les sous-sols de la résidence et la montée de la délinquance aux abords de la Toison d'Or, je m'inquiète pour la sécurité de mes véhicules.

Normalement, la fermeture de ces emplacements privatifs ne peut pas m'être refusé car je n'empièterai en aucun cas sur les partie communes de la résidence.

Pouvez vous me donner les raisons exactes par rapport au règlement de copropriété

de la Toison d'Or ainsi que les textes de lois les justifiants.

Je vous en remercie par avance.

Bien cordialement.

Et voici la réponse d'un avocat à cette demande :

Monsieur,

Je fais suite à votre demande du 16 avril 2012 dans le dossier porté en référence ci-dessus.

Je vous indique que Monsieur PEUGNET ne peut procéder arbitrairement à la fermeture de son parking aux fins de le transformer en box fermé eu égard au fait que ladite fermeture porterait atteinte à la destination de l'immeuble en modifiant la nature de son lot.

Il appartient en conséquence de quoi à ce dernier de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dont la décision est souveraine pour effectuer de telles modifications.

En espérant avoir répondu à vos interrogations,

Votre bien dévoué,

J'ai donc répondu suite à cette réponse au Syndic :

Bonjour,

Merci pour cette réponse rapide.

Mais en fait je sais très bien que je ne peux fermer mon emplacement sans l'accord du conseil syndicale.

Ce que je souhaitais savoir, c'est pour qu'elle raison et avec quel texte de lois peuvent ils me le refuser ?

Lors de ma première demande ils ont refusés sous prétexte d'une histoire de tantième alors que connaissant bien les sous-sols de la résidence, j'ai bien vu que pas mal d'emplacements avaient été fermés et en plus avec des portes ne correspondant pas aux portes d'origines.

Donc comme je souhaite refaire ma demande pour la prochaine assemblée générale, j'aimerais savoir si la raison de leur refus est conforme afin que je puisse faire appel si

cela m'est encore refusé ?

Désolé de vous ennuyer encore avec cela...

Bien cordialement.

Et voici la réponse du syndic :

Re-bonjour,

Les décisions de l'assemblée générale n'ont pas à être motivées par une raison ou un texte de loi.

Toutefois, vous devez faire votre demande pour la modification de la nature ET le changement de destination de votre lot pour la prochaine assemblée générale, comme précisé par Maître GIANQUINTO.

Bien cordialement,

Donc dois je en conclure qu'un syndic accepte ou refuse ce qu'il souhaite sans être obligé de se justifier ?

Par **pieton78**, le **23/04/2012 à 21:34**

Attention le syndic vous répond alors que rien ne l'y oblige, et ce n'est manifestement pas lui qui a décidé.

La décision appartient à l'A-G (le conseil syndical n'a pas son mot à dire) qui effectivement n'a pas à justifier son vote, mais vous êtes en droit de porter l'affaire devant le TGI dans les deux mois de l'édition du PV.

Je ne vois pas en quoi il y a modification de la destination de l'immeuble, sauf si vous utilisez votre garage pour stocker des objets ou effectuer des travaux (réparation) ou autres. Les avocats vous trouveront toujours une bonne raison de plaider, c'est leur gagne pain (enfin quant même du pain blanc!)

Si vous allez en justice et qu'elle vous donne raison, c'est le syndicat des copropriétaires qui paiera les frais y compris ceux de votre avocat (mais la justice est aléatoire et demande au moins 3 ans pour prendre une pareille décision)

Demander l'avis d'une association de copropriétaire, l'ARC a des délégation un peu partout, à Paris la consultation des non adhérent coûte 15€.

Vous pouvez aussi fouiller le site "mon immeuble" il y a de nombreux textes de jurisprudence.

Par **nissart06**, le **23/04/2012 à 22:01**

Bonsoir,

L'AG aura lieu maintenant l'an prochain, pouvez me dire à combien s'élèverait la totalité des frais pour prendre un avocat ?

Cordialement.