



Restriction d'accès au parking collectif

Par **Miss_M0685**, le **08/11/2020** à **13:19**

Bonjour,

J'ai acheté un appartement dans une copropriété qui dispose d'un parking collectif. L'accès à ce parking est sécurisé par une porte qui s'ouvre grâce à un bip délivré par le syndic. Le nombre de place n'est pas suffisant pour l'ensemble des copropriétaires. La règle est une voiture par propriétaire, premier arrivé, premier servi.

Bien sûr, certain ne joue pas le jeu et gare plusieurs véhicules...

Pour limiter l'accès au parking le syndic propose la mise en place d'un système de lecture de plaque minéralogique afin que l'ouverture de la porte d'accès au parking ne soit déclenchée que par des plaques reconnues.

Ma question est la suivante: est-ce que ce système est légal puisqu'il interdirait l'accès aux parties collectives à un propriétaire qui n'a pas de voiture mais qui pour autant paie ses charges de copropriété? Et dispose donc de la jouissance des parties communes.

Je n'ai pas de véhicule personnel mais je dispose quand même du droit de faire garer un véhicule si une place est disponible.

Si ces travaux sont effectués puis-je demander à ne pas y participer financièrement?

Puis-je demander une nouvelle répartition des charges communes afin de ne pas payer l'entretien des parties communes auxquelles je n'aurais plus accès?

Puis-je demander un dédommagement car le prix de vente de mon appartement tenait compte de la possibilité d'avoir accès à un parking collectif?

Sur le plan de la copropriété en général et si les charges sont réparties en fonction des personnes qui ont une voiture et donc un accès au parking grâce à la plaque minéralogique, comment se recalcule la répartition (qui peut changer) en fonction des nouveaux propriétaires véhiculés ou non?

Il y a aussi des emplacements 2 roues dans ce parking comment pourraient-il y avoir accès quand la plaque d'immatriculation est à l'arrière du véhicule? Est-ce une nouvelle fois légal d'exclure un type de véhicule au détriment d'un autre?

J'ajoute que je suis handicapée et ne peut conduire, ce qui ne veut pas dire que je n'ai pas besoin d'avoir accès à ce parking. Bien au contraire. Dans ce cas puis-je demander une dérogation? La mise en place d'une place réservée aux personnes handicapées et donc un accès sans plaque minéralogique?

Merci pour vos réponses.

Par **CUJAS 26150**, le **09/11/2020** à **10:22**

Bonjour,

vu le nombre important de vos questions et leur caractère technique, je vous propose de bénéficier d'une consultation gratuite d'avocat.

Bien cordialement et bon courage.

Par **Miss_M0685**, le **09/11/2020** à **11:18**

Bonjour, je vais donc simplifier la question: peut on oui ou non décider de restreindre l'accès au parking collectif d'une résidence aux seuls propriétaires qui possèdent un véhicule personnel?

Par **youris**, le **09/11/2020** à **11:49**

Bonjour,

si c'est un parking partie commune, il n'est pas possible de restreindre l'accès à ces parties communes à certains copropriétaires.

cela a déjà été jugé par la cour de cassation.

vous pouvez rappeler au syndic les articles suivants de la loi 65-557:

article 8 :

I. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties

communes spéciales et celles à jouissance privative.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

article 9 :

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

la proposition du syndic est donc illicite.

salutations