



Locations de parkings, parties communes

Par JG CS 06

Bonjour à toutes et tous

J'ai besoin de votre aide juridique au sujet de locations de parkings qui sont des parties communes.

Voici la situation . Lorsque j'ai acheté, j'ai repris l'emplacement de parking du vendeur mais n'ai signé aucun contrat.

Il se trouve qu'en consultant le grand livre, j'ai constaté que certains ne paient pas, que d'autres en ont deux pour un seul loué et que d'autres encore font de la sous location.

J'ai décidé, pour rétablir l'équité, de menacer de ne plus payer la location mais je me pose des questions.

1)- S'il y a location de parties communes, il doit obligatoirement y avoir eu un vote en AG l'autorisant. Est - ce correct ?

Or, j'ai demandé cette décision à plusieurs reprises mais je n'ai aucun retour, et ce depuis plusieurs exercices, bien que je fasse partie du CS. Par ailleurs mes recherches sur les PV ne font ressortir aucun vote en ce sens.

2)- A partir du moment où les comptes sont approuvés comprenant le produit de ces locations (une partie seulement vous avez compris), suis - je dans mon droit, en considération de mon compte 450, de m'opposer et de refuser ledit paiement ?

Pour info, je n'ai signé aucun contrat mais ai payé de bonne foi, pensant que tous les occupants faisaient de même. Et bien sûr je ne suis pas contre le fait de payer mais à la condition que tous aussi paient, et ma menace tend aussi à rétablir l'équité d'autant que d'autres copropriétaires sont dans l'attente d'un emplacement.

Je sais, c'est un peu long et vous remercie de votre attention, mais je souhaite que vous ayez une vue assez précise de la situation par rapport à mes questions.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut revenir au règlement de copropriété : que dit-il au sujet de ces places de parking ?

Comment avez vous "repris" cet emplacement ? quel contrat liait votre vendeur à la copropriété ?

Par JG CS 06

Bonjour

Rien dans le RC, et reprise du parking sans rien, j'y ai mis mon véhicule et reçu le montant à payer, après être passé chez le notaire (la vente ne stipulant rien à ce sujet non plus). Quant au contrat passé avec le vendeur, je n'en ai pas eu connaissance et donc j'y suis étranger, à mon sens, puisqu'à ce moment là il aurait pu être donné à quelqu'un d'autre.

Merci de votre intervention

Par yapasdequoi

Qui vous a envoyé la facture du "montant à payer" ?

Par AGeorges

Bonjour JG CS,

Pour moi, une copropriété n'a pas le statut de "loueur de places de parking". Donc tout ce que vous racontez est illégal.

Globalement, pour la copropriété, il y a un coût d'entretien des espaces communs. Ce coût est naturellement réparti selon des tantièmes, et il n'y a pas de notion de bénéfice, comme pourrait en générer une location.

Donc, si vous avez une jouissance privative sur un parking, cela doit se traduire par quelques tantièmes supplémentaires qui s'appliqueront sur votre participation aux frais d'entretien (et autres) de ces parties communes.

Rien d'autre.

Après, puisque jouissance privative il y a, je ne vois pas pourquoi un copropriétaire jouissant de ce droit pour un emplacement ne pourrait pas en jouir indirectement en louant son emplacement. Il s'agirait alors pour lui d'un revenu immobilier à gérer comme la loi fiscale l'impose.

Par yapasdequoi

(bis)

Il faut revenir au règlement de copropriété : que dit-il au sujet de ces places de parking ?

jouissance privative ou pas ?

Par AGeorges

JG CS,

Par comparaison, on pourrait imaginer que ces parkings sont des lots privatifs dont le "copropriétaire" est le Syndicat. C'est ce qui se passe pour une ancienne loge désaffectée, lotie et privatisée, par exemple. Dans ce cas, l'ex-loge est mise en gérance par le Syndicat, et ce dernier touche des loyers.

MAIS ladite loge a été privatisée. Ce n'est PLUS une partie commune.

Et c'est un service de gérance qui s'occupe d'encaisser les loyers, ce n'est pas le Syndic, dont ce n'est pas le rôle. Il y a un BAIL spécifique, encadré par la loi appropriée.

Vous, vous n'avez rien signé et on vous demande de payer l'équivalent d'un loyer. Cela n'a aucun sens. (Enfin, c'est mon AVIS).

Par yapasdequoi

Une loge et un emplacement de stationnement sont très différents, mais peuvent l'un comme l'autre être mis en location... à condition que ce soit le propriétaire qui signe le bail avec le locataire et perçoive les loyers.

Si le propriétaire est le syndicat, c'est le syndic qui peut signer le bail, mais après décision de l'AG à cet effet.

Pour le moment on ne sait pas si cet emplacement de stationnement est à jouissance privative ou pas, ni qui envoie une facture. On ne sait même pas si c'est un loyer.

Avec autant d'inconnues, il n'est pas possible de donner une réponse juridique fiable.

Par AGeorges

JG CS,

Vous avez écrit :

au sujet de locations de parkings qui sont des parties communes.

Juridiquement, c'est clair, cela n'est PAS POSSIBLE dans le cadre que vous décrivez qui est que ce serait le Syndicat qui procède à ces locations via le Syndic.

Donc, SVP, merci de confirmer l'origine de la demande de paiement.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je comprends que les emplacement de parking sont des parties communes qui sont données en location.

C'est parfaitement POSSIBLE dans la limite où les locations sont compatibles avec la destination de l'immeuble et les droits de chaque copropriétaire d'user et de jouir librement des parties communes. Cela a dû être décidé par une assemblée générale. C'est peut-être contestable mais contester reviendrait à renoncer à l'usage privatif de l'emplacement. Il faut peser les avantages et les inconvénients.

Par AGeorges

les droits de chaque copropriétaire d'user et de jouir librement des parties communes.

C'est justement pour cette raison que c'est impossible. De quel droit je ne sais qui (en tous cas pas le Syndic) pourrait décider de louer un emplacement de parking à une personne donnée alors que n'importe quel copropriétaire pourrait y prétendre ?

Par Nihilscio

La perception d'une quote-part de loyer est un mode de jouissance qui n'a rien d'illégal a priori.

J'imagine que la location des places de parking n'est pas une lubie du syndic mais une décision de l'assemblée générale.

Des copropriétaires pourraient estimer que ces locations ne leur permettent plus de garer leurs voitures et contester le principe de mise en location des places de parking. Pour l'instant, ce n'est pas le cas.

L'acheteur a plusieurs options :

1. Faire valoir que les locations ne sont pas conformes à la destination de l'immeuble ou à son droit d'user du parking commun sans avoir à payer un loyer,
2. Résilier le contrat de location.
3. Ne rien faire sinon se faire produire le bail contracté par son prédécesseur.

Le risque de l'option 1 est que la disponibilité d'une place de stationnement ne sera plus assurée à tout instant.

L'option 2 revient à renoncer à garer sa voiture dans l'enceinte de la copropriété.

Par JG CS 06

Bonjour et merci à tous

Pour info je réitère en complétant; qu'il n'y a rien dans le RC, pas de vote en rapport avec les locations et dans l'appel de charges il y a une ligne loyer parking et bien sûr la place est privative sinon je ne poserais pas la question.

Je pense comme AGeorges que sur le principe ce n'est pas légal.

A propos des lubies des syndicats, ce n'est pas chose rare, il n'y a qu'à lire les sujets du forum.

Si à tout hasard vous avez une source juridique, je suis intéressé.

Merci pour vos interventions
cordialement

Par yapasdequoi

Si vous ne répondez pas aux questions posées, on n'avancera pas plus, à part pester contre les syndicats ...

Cette place est privative en vertu de quel document ? dans le titre vous dites que c'est une partie commune , quid ???

Quelle est la description de ces parkings dans le règlement de copropriété ?

On comprend que vous payez au syndic (dans vos charges) un loyer pour cette place.

Comment avez-vous "repris" cette place de votre vendeur ?

Est-ce inscrit dans l'acte de vente ?

Avez-vous interrogé votre vendeur pour comprendre l'historique ? ou bien le syndic ? ou les membres du CS plus anciens ?

Par AGeorges

Bonsoir JG CS,

Si vous lancez une opération "remise en ordre de la gestion des parkings", cela impliquerait pour moi :

- Faire une analyse de l'offre et de la demande. Si vous avez assez de places pour ceux qui demandent, un arrangement doit pouvoir être fait. Sinon, ce sera difficile.

- S'agissant de la disposition de parties communes, cela se vote à la majorité des 2/3 (sans oublier la passerelle). Seulement, qui doit voter ? Les demandeurs ou tout le monde ? Par définition, il faudrait que les parkings soient définies comme parties communes spéciales pour restreindre le vote. Il est peut-être possible de bénéficier du vote simplifié

pour ces parties communes spéciales lié à ELAN ?

- Quid de l'évolution ? Un non-demandeur d'aujourd'hui peut le devenir demain.

Dans tous les cas, le principe de la location ne peut pas se limiter à encaisser la location et de la porter en dépense négative dans les comptes ! Il s'agit d'un revenu immobilier du Syndicat, il doit être réparti entre les copropriétaires et déclaré dans les revenus. Enfin, ce serait la règle. Chez moi, la situation est similaire et le Syndic n'a jamais rien fait pour cet aspect fiscal !

Par Nihilscio

Le règlement de copropriété ne dit rien de particulier au sujet des emplacements de parking. Ce sont donc des parties communes à tous les copropriétaires.

L'offre et la demande sont connus. Il y a plus de demandes que d'offres. Certains copropriétaires n'ont pas d'emplacement et souhaitent en avoir un.

Le syndicat est fiscalement transparent. Chaque copropriétaire doit indiquer sa quote-part de revenu locatif dans sa déclaration de revenus.

Si à tout hasard vous avez une source juridique, je suis intéressé.

Loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 9 : 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.

Article 14 : Le syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Article 26 : L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Par JG CS 06

Bonjour à tous et merci encore

Par contre yapasdequoi, laissez tomber je 'arriverai pas à vous faire comprendre qu'il n' y a rien. Il y avait de la place, des emplacements ont été créés, c'est - à - dire délimités par les lignes sans numérotation, et à partir de là le syndic les a attribués en faisant payer un loyer sans qu'il n'y ait de contrat de location, de changement de tantièmes, de traces dans le RC, de ligne dans l'acte de vente, de vote en AG. Rien absolument RIEN. Tout cela avant que je n'achète.

Donc je réponds : rien du tout.

La place, je l'ai prise sachant que le vendeur l'occupait et c'est tout. Donc, en fait ça ressemble à du privatif mais en réalité c'est une place commune. Vous voyez le dilemme !!

Et comme certains ont des passe droits au détriment de personnes qui sont embêtés, j'essaye de faire en sorte que chacun puisse être logé à la même enseigne.

Merci pour votre temps en tout cas, vos références et les explications.

Je soupçonne yapasdequoi d'être un ancien syndic sérieux et à cheval sur les règles de droit...c'est bien mais la pratique semble assez divergente parfois, enfin dans ma situation.

Cordialement

Par AGeorges

Bonjour JG CS,

la pratique semble assez divergente parfois, enfin dans ma situation.

Cela ne vous consolera pas, mais vous êtes loin d'être le seul. La lecture de quelques "ABUS de l'ARC" (à saisir sur votre moteur de recherche") est instructive, et pour ma part, je suis aussi tout à fait gâté par mon Syndic et mon Conseil Syndical, tous les deux à peine au ras des pâquerettes des lois de la Copropriété.

Par Nihilscio

Bonjour,

Donc à l'origine il n'y avait pas de parking. Le parking existant actuellement a été aménagé par transformation d'une pelouse ou autre surface, normalement sur décision de l'assemblée générale, il y a peut-être très longtemps.

Le mode de gestion est adopté en assemblée générale à la majorité de l'article 24.

Il y aurait lieu d'inscrire la question du mode d'occupation des places de parking à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Les places peuvent être laissées en libre accès ou louées à des habitants de l'immeuble. La possibilité de sous-location devrait être exclue.

Par yapasdequoi

Si vous voulez remettre la gestion de ces parkings dans les clous, il faudrait prévoir une résolution à voter en AG pour acter la délimitation et la privatisation de ces emplacements ainsi que l'obligation des "utilisateurs" de signer un bail ET payer le loyer.

Il est même envisageable d'ajouter un modificatif au RC pour y inclure ces parkings.

Comme vu précédemment, cette location peut tout à fait être gérée par le syndic et les revenus sont pour le syndicat (= chaque copropriétaire à hauteur de ses tantièmes.)

Et pour éviter l'anarchie, rédiger un bail "type" permettra de concrétiser les règles d'utilisation, le montant du loyer, son indexation, les règles de résiliation, etc.

De plus ajouter des arceaux à clés ou à codes permettra de sécuriser la privatisation en évitant les abus et en expulsant les mauvais payeurs.

Et non je ne suis pas un ancien syndic intégriste, je n'aime pas qu'on critique une profession ou une autre sans arguments précis. Râler contre les abus en général c'est au café du commerce, Ah ma bonne dame !

Par JG CS 06

Bonjour et merci encore pour vos contributions.

Je vais suivre vos conseils et m'empresse d'imprimer la conversation. Nihilscio, vous avez trouvé ce qu'il s'est passé, ce n'est pas si ancien, et c'est la raison de ma question car je n'ai rien trouvé; Ageorges, vous me rassurez, vraiment; et yapasdequoi, merci aussi pour la démarche à effectuer, je vais m'en inspirer; mais juste une petite remarque sur le café du commerce, qui sont de plus en plus rare hélas!! Ce n'est pas l'application de la loi qui est intégriste mais la pratique qui en est faite. Relire ce qu'a écrit Ageorges, sur ce point, n'est pas superflu.

Bonne journée à tous

Par AGeorges

cette location peut tout à fait être gérée par le syndic

Un Syndic encaissant des loyers ! Un Syndic gestionnaire des biens d'un Syndicat de copropriétaires. Cela ne fait nullement partie de la définition de la fonction.

On aura tout vu (et tout lu) !

Par yapasdequoi

Encore un commentaire inutile et sans fondement juridique, juste pour avoir le dernier mot.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Ne généralisez pas votre cas. Je me moque d'avoir le dernier mot. Mais il ne faut pas raconter n'importe quoi et laisser les visiteurs sur une mauvaise impression.

Un Syndic est fait pour gérer des parties communes, les services communs et les dépenses qui y sont associées.

Pour qu'un Syndicat de copropriétaires puisse disposer de lots, il faut les PRIVATISER dont faire en sorte qu'ils ne soient plus des parties communes. Et dès que c'est fait, cela sort du cercle de compétence du Syndic.

Il n'y a pas besoin de loi, sauf relire les articles 4 et 5 pour comprendre cela, c'est évident.

Bien sûr, un Syndic est souvent hébergé par une société immobilière qui dispose également d'un service de gérance et c'est à ce dernier que le syndicat des copropriétaires doit s'adresser par l'intermédiaire, c'est évident, de son syndic. Il y a des échanges comptables entre le gestionnaire locatif et le Syndic, mais ce sont deux professionnels différents.

Le détail des opérations de gérance ne figure d'ailleurs pas forcément dans les comptes de la copropriété. Sauf, bien sûr les appels de charges dont le Syndicat est redevable à titre de bailleur. Le gestionnaire locatif est censé remettre un rapport de gérance, par exemple trimestriel permettant de suivre le détail des opérations.

Cela n'empêche pas les assimilations fâcheuses comme le mélange des actions suite à non paiement du (loyer + charges) qui relèvent normalement de deux comptabilités différentes.

Par yapasdequoi

Vos affirmations n'étant étayées par aucun texte qui oblige à "privatiser avant de pouvoir louer", le lecteur ne sera pas plus éclairé.

Au bout d'une discussion aussi longue où le contraire a déjà été exprimé sans que vous n'ayez démontré votre vision des choses, ces affirmations péremptoires ne lèveront pas le doute.

Par Nihilscio

Ageorges raconte malheureusement n'importe quoi. Ce n'est pas parce qu'Ageorges n'a jamais vu une chose que la chose n'existe pas. L'objet premier d'un syndicat de copropriété n'est certes pas de louer les parties communes, mais il peut arriver que des parties communes soient données en location. Ce peut être par exemple lorsque l'immeuble comportait initialement une loge de concierge qui ne sert plus de logement de fonction à un employé d'immeuble. Le plus souvent le syndicat décide de vendre ce local mais ce n'est en rien une obligation. Il peut être décidé de donner le local en location. C'est parfaitement légal. C'est l'assemblée qui décide. Rien n'interdit au syndic de gérer la location. Ce qui est assez fréquent est un contrat de location pour un panneau d'affichage ou des antennes. Cela rapporte des revenus au syndicat et c'est le syndic qui gère. Du coup le syndic encaisse des loyers. Il encaisse bien des indemnités d'assurance lors de sinistres, il peut bien encaisser des loyers, où est le problème ?

Dans le cas présent, les places de stationnement n'ont pas été constituées en lots de copropriété. Elles ne sont pas privatisées.

Généralement un parking aménagé sur les parties communes est laissé en libre accès aux copropriétaires. Mais l'idée de la location ne peut être exclue. S'il y a cent appartements et vingt places de parking, c'est peut-être la meilleure solution. Dans le cas présent, il faut simplement que les choses se fassent dans les règles : que l'assemblée décide des modalités d'usage, qu'elle approuve le cas échéant le mode d'attribution des places louées, les clauses des contrats et le montant des loyers.

Par JG CS 06

Bonjour N,Y et A

Restons calmes, vous m'avez bien orienté mais vous vous invectivez et c'est dommage. On peut dire les choses sans vexer, surtout que vous êtes de bons conseils.

Comme nous ne pouvons pas nous rencontrer pour aller boire un coup, "chez la bonne dame", je vous propose que chacun poste un message sympa, ça atténuera les discordes.

Alors, restons calmes car je n'ai pas fini d'avoir besoin de vous. Faites ressortir ce qui ne va pas, comme d'habitude et nous tous apprécierons. Maintenant s'il y en a un qui cherche la cogne, je vous préviens que je ne sais pas me battre. Allez, bonne journée à vous et à bientôt pour un autre sujet.

Par AGeorges

Du coup le syndic encaisse des loyers. Il encaisse bien des indemnités d'assurance lors de sinistres, il peut bien encaisser des loyers, où est le problème ?

Bel exemple de sophisme.

Le problème, c'est que la profession de gestionnaire de biens est règlementée par la loi Hoguet de 1970 et que le fait d'encaisser de l'argent pour d'autres ne peut pas se faire sans de solides garanties financières fixées par la loi. Cela n'a rien à voir avec le fait d'encaisser une indemnité d'assurance. C'est un peu comme dire que si le Syndic peut acheter un oeuf (une ampoule), il peut aussi acheter un boeuf (faire faire des gros travaux).

Je connais bien le cas de l'ancienne loge privatisée pour laquelle le Syndic n'est pas supposé encaisser les loyers. Le problème a été étudié il y a quelques années chez moi.

Il reste bien sûr possible de tout faire n'importe comment, tant que personne ne dit rien.

Mais est-ce le rôle d'un forum juridique de faire la promotion régulière de ce genre de situation.

Et le problème n'est pas "d'encaisser" des loyers, c'est d'en faire le recouvrement avec tout ce que cela peut impliquer. Car, évidemment, si le Syndic gère les finances du Syndicat des copropriétaires, à un certain moment, il doit bien "rentrer" les loyers dus à ce Syndicat par les locataires.

Cela n'implique en rien qu'il soit chargé de leur recouvrement. Cela doit faire l'objet d'un mandat de gestion qui n'a pas à voir avec le contrat ALUR du Syndic.

Les déclarations à l'emporte-pièce du dénommé Nihilscio sont toujours d'aussi mauvaise qualité. C'est dommage, car quand il réfléchit et construit une réponse solide, c'est beaucoup mieux et je n'ai rien à dire de plus DANS CE CAS.

Par yapasdequoi

Encore des jugements de valeur, un cas particulier qui ne fait en rien une généralité et aucune démonstration juridique. C'est fatigant et inutile.

Par Nihilscio

Généralement la carte professionnelle d'un syndic de copropriété porte au moins les deux mentions « syndic de copropriété » et « gestion immobilière ».

Dans les rares cas où sa carte professionnelle ne porte que la mention « syndic de copropriété », le syndic est tout de même habilité à gérer des locations pour le compte du syndicat des copropriétaires, cela faisant partie de la gestion de l'immeuble et de l'exécution des décisions de l'assemblée générale comme précisé à l'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

J'ai connu le cas d'un petit immeuble bien situé à un carrefour ce qui permettait au syndicat de louer fort cher un emplacement publicitaire sur la façade. Du coup les copropriétaires ne versaient aucune provision pour charge, au contraire ils recevaient la différence loyer ? charges qui était toujours positive en leur faveur. Ni le régime de la copropriété ni celui des professionnels de la gestion d'immeuble ne l'interdisent. Mais ce n'est pas vraiment le sujet.

Le sujet porte sur l'usage qui doit être fait des places de parking incluses dans les parties communes. Elles sont actuellement données en location. A l'assemblée générale de décider quoi faire et au conseil syndical de réfléchir aux projets de résolutions qui devront être inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée.

Et le problème n'est pas "d'encaisser" des loyers, c'est d'en faire le recouvrement avec tout ce que cela peut impliquer. Tant que les locataires paient leur loyer, il n'y a pas de problème de recouvrement. Si un locataire devient défaillant, le syndic est habilité à procéder au recouvrement en tant que représentant du syndicat. Comme il ne s'agit pas de charges de copropriété, il devra être autorisé par l'assemblée générale pour lancer une procédure judiciaire. Mais il n'aura pas besoin de l'autorisation de l'assemblée générale pour résilier le contrat de location conformément aux termes de ce contrat qui aura été approuvé par l'assemblée.