



Gestion des stationnements dans un projet de logements

Par krypton78

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans lequel je vie au sein d'une copropriété "familiale" de 4 logements :

-lot 1 = 55 m² (le miens) avec 2 places de stationnement (lot 2 et lot 3)

-lot 4 = 55 m² (celui d'une de mes soeurs) avec 2 places de stationnement (lot 5 et lot 6)

-lot 7 = 55 m² (Celui d'une autre de mes soeurs) avec 2 places de stationnement (lot 8 et lot 9)

-lot 10 = 55 m² (Celui de mon père) avec 1 places de stationnement (lot 11)

Tous les stationnements sont alignés dans une cours commune extérieure et l'espace est saturé (pas de possibilité de créer d'avantage de places de stationnement)

Je souhaite exploiter cet espace en construisant deux logements de 50 m² chacun au dessus de ces places de stationnement. Le PLU indique qu'il doit être réalisé une place par 50 m² de SDP créée avec un minimum de une place par logement.

La difficulté réside dans la possibilité de créer ces deux logements sans pouvoir créer de nouvelles places de parking mais est-il possible pour moi de réaffecter mes deux places de stationnement dont je suis propriétaire aux nouveaux logements créés dans le permis ?

Merci par avance pour l'aide que vous pourriez m'apporter.

Par Al Bundy

Bonjour,

est-il possible pour moi de réaffecter mes deux places de stationnement dont je suis propriétaire aux nouveaux logements créés dans le permis ?

Non, car ces places étant affectées à votre logement pour respecter le PLU, en les "attribuant" à un autre logement vous rendez le votre non conforme au PLU. Si on devait tirer votre raisonnement il suffirait de réattribuer les places existantes à ce jour à chaque création de logement. On pourrait arriver à 50 logements par exemple sans créer 1 seule place supplémentaire.

Par Isadore

Bonjour,

Je ne réponds que par rapport au PLU, en supposant que votre projet ne pose pas de problème côté copropriété.

Tout va dépendre de la rédaction exacte du PLU, mais il y a des chances que vous ne puissiez "réaffecter" les deux places.

Mais il est possible que le PLU prenne en compte toutes les places de la copropriété, et donc que vous ne soyez pas tenu de créer de nouvelles places.

Par krypton78

Merci pour vos retours !

Al Bundy, je comprends que ce vous voulez dire mais je sais que lorsqu'un projet immobilier est réalisé les stationnements à créer pour chaque logement par exemple ne seront pas forcément vendus avec les dits logements.

Qu'est ce qui m'empêche aujourd'hui de vendre mes places de parkings existantes à ma SCI qui pourra alors les faire valoir dans le projet ?

Isadore, je vais re-feuilleter plus en détail le PLU à ce sujet voir si je trouve quelque chose.

Merci encore pour votre aide !

Par Al Bundy

Qu'est ce qui m'empêche aujourd'hui de vendre mes places de parkings existantes à ma SCI qui pourra alors les faire valoir dans le projet ?

Si le PLU impose bien la création d'une place de stationnement lors de la création d'un logement, le sujet vient du PLU que vous devez respecter.

Par krypton78

Al Bundy, vous voulez dire que le terme "création" m'oblige à créer une place nouvelle de stationnement ?

Mais il me semble qu'il est souvent possible d'avoir recours à des solutions de type achat de places de stationnements à proximité du projet etc...

Il me vient de notre échange cette question : si je vends demain mes deux places de stationnements à un individu, je ne pourrai plus vendre mon logement par la suite ? Ou est ce que le fait même de vendre mes places de stationnement est interdit ? Je devrais pouvoir en disposer librement normalement ?

Merci pour le temps accorder à mon sujet

Par isernon

bonjour,

vous indiquez qu'il s'agit d'une copropriété, le sol, ou sont implantés les places de stationnement, est-il une partie commune à usage privatif ou une partie privative ?

Salutations

Par Al Bundy

Al Bundy, vous voulez dire que le terme "création" m'oblige à créer une place nouvelle de stationnement ?

Mais il me semble qu'il est souvent possible d'avoir recours à des solutions de type achat de places de stationnements à proximité du projet etc..

Le PLU vous donnera les réponses à ces questionnements.

Il me vient de notre échange cette question : si je vends demain mes deux places de stationnements à un individu, je ne pourrai plus vendre mon logement par la suite ? Ou est ce que le fait même de vendre mes places de stationnement est interdit ? Je devrais pouvoir en disposer librement normalement ?

Le fait de les vendre rend de facto votre logement non conforme au PLU, même si le maire ne peut pas s'opposer à la vente. De plus, vous diminuez la valeur de votre bien, qui devrait aussi intéresser moins d'acquéreur sans possibilité d'avoir du stationnement.

Par krypton78

Isernon, merci pour votre retour,

Les stationnements sont compris dans les parties communes mais sont des parties communes à usage privatif.

Cela peut-il m'ouvrir plus de solutions ? Sachant que pour ce qui est de la gestion de la copropriété je m'entends très bien avec ma famille et peux m'arranger avec eux.

Merci

Par krypton78

Voici des documents du règlement de copropriété:

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/25/74ws.png][img]https://zupimages.net/up/23/25/74ws.png[/img][url]

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=23/25/nrez.png][img]https://zupimages.net/up/23/25/nrez.png[/img][url]

Les stationnements sont-ils bien en parties communes ou en parties privatives ? Ce n'est pas clair pour moi.

Merci par avance