



## Places personnes handicapées et Assemblée Générale

-----  
Par papa83

Bonjour,

Le promoteur immobilier de notre copropriété a cédée en janvier 2024 les 2 places de stationnement bleues pour personnes à mobilité réduite.

L'assemblée générale a voter contre la location de ses 2 places malgré le règlement de copropriété qui indique la mise ne location. La copropriété a été livrée en juin 2017.

Cette assemblée générale a voter également pour un nouveau syndic.

Copropriétaire et possédant la carte de mobilité inclusion stationnement quel est le recours afin d'obtenir la location d'un stationnement?

Merci de votre aide.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

C'est difficile comprendre.

Qui a décidé que les deux places en questions étaient réservées aux personnes à mobilité réduite ? Est-ce inscrit dans le règlement de copropriété ?

Quel est le statut de ces places sur l'état descriptif de division et sur le règlement de copropriété ?

le règlement de copropriété qui indique la mise ne location : étrange, pourriez-vous reporter ce qui est exactement inscrit dans ce règlement ?

obtenir la location d'un stationnement : louer à qui ?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est indispensable de préciser si ces places PMR sont des lots privatifs ou des parties communes ?

Donc un extrait du RDC serait utile.

une autre question : si copropriété livrée en 2017 que vient y faire le promoteur en 2024 ? il n'y a plus aucun droit... et surtout pas de céder des places de parkings, sauf si ce sont des lots privatifs et qu'il en était resté propriétaire ...

-----  
Par papa83

bonjour, de retour de vacances je complète ma demande afin de connaitre votre position pour un recours.

La convocation de l'assemblée Générale résolution N° 21 et 22

**MISE EN LOCATION DES 2 PLACES DE STATIONNEMENT EXTERIEUR**

conformément au règlement de copropriété Le promoteur a cédé les 2 places de parking extérieures au syndicat des copropriétaires.

Conformément au règlement de copropriétaire nous vous proposons de les mettre en location avec droit de priorité aux personnes présentant un handicap reconnu(précisé au règlement de copropriété).

Il a été voté contre.

il a fallu 7 ans afin que le promoteur cède ses 2 places.

Merci de me dire comment imposer le règlement de copropriété au nouveau syndic

-----

Par papa83

je vous confirme que ces 2 places sont des parties communes

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Comment s'est effectuée cette cession ?  
Le promoteur ne peut pas "céder" ce qui n'est pas un "lot" défini dans l'EDD.  
Si ce sont des parties communes, les places appartenaient déjà au syndicat de copropriétaires ....

REcopiez plutôt le texte du RDC concernant ces places car cette convocation est assez obscure.

NB: Vous pouviez contester une décision d'AG selon l'article 42 mais c'était dans le délai de 2 mois suivant la notification du PV... N'est ce pas trop tard ?

-----  
Par isernon

bonjour,

si l'a.g. a voté contre la mise en location de ces P.M.R., ces places même parties communes restent réservées aux personnes titulaires d'une carte handicapé (CMI) qui résident dans votre copropriété.

pour contester une décision d'une A.G. de copropriété, il faut saisir le tribunal judiciaire dans les 2 mois suivants la réception du PV de cette A.G., l'avocat est nécessaire.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Deux places de stationnement étaient la propriété du promoteur. Elles étaient peut-être des parties privatives ou des propriétés situées en-dehors de la copropriété, nous ne connaissons pas tous les détails, mais peu importe. Le promoteur les a cédées au syndicat. Aucune loi n'interdit de céder un immeuble ou une fraction d'immeuble à un syndicat de copropriété. Maintenant ces deux emplacements sont des parties communes et sont gérés par le syndicat.

Une clause du règlement de copropriété imposant de louer les places de stationnement est peu commune. Ce peut être une bonne solution s'il n'y a pas assez de places pour tous. Qu'est-il exactement inscrit dans votre règlement de copropriété ?

Merci de me dire comment imposer le règlement de copropriété au nouveau syndic  
Il s'agirait surtout d'imposer le règlement de copropriété aux copropriétaires. Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale mais doit aussi faire respecter le règlement de copropriété. En décidant une mesure qui contrevient au règlement de copropriété, vous mettez le syndic dans une position impossible.

Il faut décider dans les règles, soit d'appliquer le règlement de copropriété dans sa réaction en vigueur soit de modifier le règlement de copropriété.

Comme l'a dit yapasdequoi, vous avez deux mois pour contester une décision de l'assemblée irrégulière. Si vous avez laissé passer le délai, vous pouvez demander d'inscrire à nouveau la question des locations à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et ensuite vous pourrez contester la décision prise s'il y a lieu.

-----  
Par Urbicande75

Attention, ce n'est pas parce que le syndicat a acquis un lot privatif qu'il devient partie commune.

Article 16 loi de 65 :

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Etes vous sur que ces places sont devenues "partie commune" par intégration comme telle dans le RC ?

C'est étrange car si le syndicat possède ces lots privatifs et refuse de les louer, ils veulent en faire quoi ?

-----  
Par yapasdequoi

il a fallu 7 ans afin que le promoteur cède ses 2 places.  
Et que faisait-il avec ses places ? il les louait à son profit ? les utilisait ?  
Pourquoi insistez vous sur ce délai de 7 ans?  
Il n'était pas obligé de les céder ?

cf code civil

Article 545 Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

La solution la moins couteuse pour vous c'est de faire remettre la résolution à la prochaine AG. Et d'ici là expliquer aux autres copropriétaires qu'une location leur apporterait un revenu ...

-----  
Par Nihilscio

Pour ce qui concerne la publicité foncière, les parties privatives acquises par le syndicat continuent à figurer comme telles dans l'état descriptif de division mais, pour le reste, elles sont assimilées à des parties communes. Elles sont en fait propriété indivise comme les autres parties communes et disparaissent de la comptabilité du syndicat. Ainsi lorsque le syndicat acquiert un lot de 50 / 1 000, la répartition des charges se fait désormais sur la base de 950 / 1 000.

Les places de stationnement, qu'elles soient des parties communes dans le plein sens du terme ou des parties privatives propriété du syndicat, se gèrent exactement de la même manière. Si elles ne sont pas louées, elles sont à la disposition de tous les copropriétaires qui peuvent y garer leurs voitures.

-----  
Par Urbicande75

Ah ok. Facile pour des places de parking. Je me basais sur un appart par exemple acquis par le syndicat, j'avais du mal à voir comment "tout le monde en profite" si il est pas loué.

-----  
Par yapasdequoi

Si ce sont des lots identifiés dans l'EDD, il serait également possible de vous en porter acquéreur.

-----  
Par Nihilscio

Lorsqu'un syndicat de copropriété acquiert un logement, c'est le plus souvent pour l'utiliser comme logement de fonction d'un employé d'immeuble. Il peut arriver qu'un syndicat possède un logement qu'il donne en location, ce n'est pas interdit mais c'est peu fréquent. Une copropriété n'a pas vocation à se transformer en société immobilière. Le plus fréquent est le mouvement inverse. Lorsqu'une copropriété supprime un poste de concierge, généralement la loge partie commune devient un nouveau lot de copropriété pour être vendue.

-----  
Par papa83

bonjour,  
je vous transcrit ce que je lis dans "état descriptif de division- règlement de copropriété

-lot n° 58 a l'extérieur, un parking handicapé portant le n°58 et les 16/10.000èmes des parties communes de l'immeuble  
-lot n° 59 a l'extérieur, un parking handicapé portant le n°59 et les 16/10.000èmes des parties communes de l'immeuble.

Dans le paragraphe parties communes spéciales il est indiqué :

Places de stationnement au titre de l'obligation d'accessibilité -

Le requérant s'engage à céder au syndicat des copropriétaires, les lots 58 ET 59 qui n'auront pas été vendus à

l'achèvement de l'ensemble immobilier sans que le syndicat ne puisse s'y opposer. Cette cession devra avoir lieu au plus tard dans l'année qui suit l'achèvement de l'immeuble et au prix de l'euro symbolique.

Cette cession sera réalisée afin d'être en conformité avec l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les places de stationnement de façon à respecter l'obligation d'accessibilité définie à l'article L.111-7-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces places seront louées prioritairement aux personnes handicapées habitant la copropriété.

Merci de me dire mon recours auprès du nouveau syndic pour faire respecter ce règlement alors que l'assemblée générale a voté contre.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est assez bizarre que l'AG ait refusé de louer ces places, ce qui lui apporterait des recettes utiles ? Avez-vous saisi les motivations du refus ?

En fait vous n'avez pas de recours contre le syndic qui ne fait qu'appliquer la décision de l'AG, ni plus ni moins.

Votre seul recours est au tribunal, pour faire annuler cette décision selon l'article 42 et dans un délai de 2 mois après notification du PV de l'AG.

Si les 2 mois sont passés, remettez cette question à l'ordre du jour de la prochaine AG et réagissez dans le délai de 2 mois.

L'avocat est obligatoire.

-----  
Par isernon

comme déjà indiqué à plusieurs reprises dans les réponses apportées à votre question, le syndic n'a pas le pouvoir d'exécuter une résolution refusée par l'A.G., il appartient au copropriétaire qui conteste le vote d'une résolution de son A.G. de saisir le tribunal judiciaire dans le délai de 2 mois suivant la réception de son p.v.

-----  
Par Urbicande75

Bah stationnez vous dessus. Elles sont à la copropriété et non louées donc disponibles à tous avec priorité pour les porteurs de macarons ... faites le quelques fois, vous verrez si ils vous disent quelque chose.

-----  
Par papa83

Merci pour vos réponses. A ce jour, le nouveau syndic n'a pas diffusé le procès verbal de l'A G.. Effectivement, je stationne sur ces places bleues si elles sont libres. mais j'aurai voulu en louer une. Quel le tarif d'un avocat pour me défendre a réception du procès verbal. aide juridictionnelle?

-----  
Par yapasdequoi

Les tarifs des avocats sont libres.

Demandez des devis.

Mais le prix de la procédure risque de revenir plus cher que d'acheter une place...

-----  
Par Urbicande75

Plutôt qu'une contestation (chère) qui va vous prendre plus d'1 an, reproposez une resolution à la prochaine AG selon laquelle la copro vous loue la place et proposez un tarif.

Savez vous pourquoi ils ont refusé ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez même faire convoquer une AG pour soumettre votre proposition, ce serait à vos frais, mais encore une fois bien moins chère qu'une procédure de contestation.

Mais il faut auparavant trouver des alliés et les convaincre que c'est une bonne solution pour eux aussi.