



Accès interdit a l'arrière-cour fermée par un portail

Par Kounty

Bonjour a tous,

J'ai acheté mon appartement fin 2021 sans garage mais avec la possibilité de me garer dans la cour à l'arriere de l'immeuble (selon les dires de l'agent immobilier, confirmé par la vendeuse et jusqu'a présent je pouvais le faire).

Cette cour est composée de box/garage et d'un dégagement assez large permettant l'accès aux box mais aussi de se garer le long du trottoir

Entre la signature du compromis et de l'acte authentique, il a ete voté la mise en place d'un portail électrique pour "fermer la copropriété".

J'ai appris a la mise en place du portail, en Mai 2023, que seuls les propriétaires des box auraient les badges d'accès. Petit detail, dans le PV d'AG, il n'est pas mentionné que les badges leur seraient réservés.

En relisant le règlement de copro, je n'ai pas trouvé de mentions interdisant les autres copropriétaires d'accéder a la cour, la transformant ainsi en partie commune speciale.

De plus, mon vendeur a participé aux frais (selon les autres propriétaires, c'était au nom de la sécurité de la copropriété car pas de box)

Ma question est : Existe-t-il un texte ou une loi qui permet d'exclure certains co-propriétaires a l'accès d'une partie commune? Et, suis-je en droit de réclamer un badge?

Je vous remercie de m'avoir lu et de votre aide précieuse

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il manque quelques précisions pour répondre.

Il faudrait commencer par vérifier dans le règlement de copropriété cette possibilité que vous évoquez de vous garer dans cette cour en dehors des garages.

Les dires de l'agent ou de la vendeuse sont insuffisants.

Il est possible que ce soit au contraire prohibé...

Ensuite pouvez vous préciser si ce portail ne donne accès qu'à cette cour et donc qu'aux garages, ou bien à d'autres services communs (local poubelle ou autre) ?

Est-ce que ce portail a été voté et financé par les propriétaires de garage ou bien aux tantièmes généraux ?

Est-ce que les garages font l'objet de parties communes spéciales dans le règlement de copropriété ?

Par Kounty

Bonjour Yapadequoi,

Déjà, merci de prendre le temps de m'aiguiller.

Dans le règlement, il n'est pas mentionné qu'il est possible ou non de se garer dans la cour

Cependant il définit les cours et dégagements des garages comme étant des parties communes (comme dans tous les règlements de copro, je pense).

Ce portail donne accès aux garages mais aussi au jardin et local poubelles (qui sont aussi accessibles par l'immeuble)

Concernant le financement, il est écrit : "que le coût des travaux, frais, honoraires, assurance ...seront repartie selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépenses soit la clé de répartition des charges communes Générales."

Enfin, il y a aucune mention de partie communes spéciales.

Par AGeorges

Bonjour Kounty,

Existe-t-il un texte ou une loi qui permet d'exclure certains co-propriétaires a l'accès d'une partie commune?

Oui. MAIS à la condition que la partie commune soit définie comme spéciale par le règlement de copropriété, ce qui entraîne une gestion spécifique de tantièmes, aussi définie au RdC.

Dans votre cas, le RdC étant silencieux, et votre vendeur ayant contribué aux travaux, cela indique que soit ce n'est pas le cas, soit vous êtes intégré à cette partie commune spéciale dont la définition a été oubliée et devrait entraîner une modification de votre RdC pour respecter la loi ELAN (...).

Et dans les deux cas, vous avez droit à un badge.

Les badges sont usuellement privatifs, l'achat groupé n'y changeant rien. Vous pouvez exiger d'avoir le nom du fournisseur. En principe, on ajoute une note à cet effet dans le carnet d'entretien. L'achat groupé pose un problème de détention. S'il s'agit d'un conseiller Syndical qui ne vous aime pas, il peut refuser de vous en 'vendre' un. C'est dans ce cas qu'il faut crier fort.

A mon avis, vous pouvez exiger d'en avoir un, mais il faut parfois le dire fort !

Par yapasdequoi

Si vous n'avez pas de stationnement prévu dans cette cour en dehors des garages, vous allez avoir du mal à justifier l'usage d'un badge.

Il est fort probablement indiqué dans votre RDC que l'encombrement des parties communes n'est pas autorisé, ni de stationner en dehors des zones prévues à cet effet.

Vous avez jusqu'à présent profité d'une tolérance qui n'est plus d'actualité.

Il vous reste donc à faire entériner en AG ces places de parking supplémentaires dans la cour, de préférence avec un marquage au sol et vous proposez d'acheter ou de louer une de ces places.

Ainsi vous aurez le badge, le droit de stationner et personne ne vous reprochera rien.

Par Kounty

Bonjour AGeorges,

Merci de m'avoir répondu.

Je crains qu'en cas de modification du RdC que je sois totalement et définitivement exclue de cette dite partie commune spéciale et je n'aurais plus aucun recours.

Par ailleurs, j'ai demandé l'avis de quelques propriétaires si ça les dérangeait que je me gare dans la cour. Ils m'ont répondu que non.

Cependant la décision de la restriction d'accès a été prise pour bloquer certains commerçants faisant eux-mêmes partie de la copro et qui seraient la cause de certaines nuisances.

Ainsi s'ils m'autorisent l'accès, ils devront l'accorder aux autres aussi et ils ne le souhaitent pas.

Par yapasdequoi

On comprend qu'il y a des abus et des nuisances.

Donc la démarche de demander l'attribution d'une place de stationnement dans la cour avec un badge et moyennant paiement aurait des chances d'aboutir.

Il faut un vote en AG à la majorité de l'article 26.

Par Kounty

Si vous n'avez pas de stationnement prévu dans cette cour en dehors des garages, vous allez avoir du mal à justifier l'usage d'un badge.

Il est fort probablement indiqué dans votre RDC que l'encombrement des parties communes n'est pas autorisé, ni de stationner en dehors des zones prévues à cet effet.

Vous avez jusqu'à présent profité d'une tolérance qui n'est plus d'actualité.

Il vous reste donc à faire entériner en AG ces places de parking supplémentaires dans la cour, de préférence avec un marquage au sol et vous proposez d'acheter ou de louer une de ces places.

Ainsi vous aurez le badge, le droit de stationner et personne ne vous reprochera rien.

Effectivement, je crois que je vais devoir demander l'ajout et l'achat de ces places à la prochaine AG.

L'AG de cette année étant passée, je dois attendre l'année prochaine pour demander le vote du projet ou ça peut intervenir plus tôt?

Par AGeorges

Kounty,

La règle la plus générale des copropriétés est que toute décision consistant à restreindre les droits d'un seul copropriétaire doit être votée à l'unanimité.

Au départ, ce qui n'est pas interdit est autorisé. Vous avez donc le droit de pouvoir entrer dans la cour avec votre véhicule. Un badge DOIT donc vous être attribué.

Ensuite, la résolution qui changerait cela doit être votée à l'unanimité. Donc, vous votez CONTRE et vous êtes tranquille.

La conséquence, en l'absence de toute particularité qui vous soit liée, est que si d'autres copropriétaires sans garage usent et abusent du droit qu'ils ont aussi, ce sera au Syndicat de trouver une solution.

Demander son avis à un juge en est une. Mais, pour moi, il n'existe pas de mécanique AG permettant de restreindre des droits accordés par le RdC, sauf à ce que les copropriétaires concernés votent POUR par inattention ou soient absents et ne contestent pas après !

C'est un AVIS.

Par AGeorges

Et, à nouveau pour corriger ce que dit Mme Yapasdequoi,

Quand il n'y a pas d'interdiction, il n'y a pas à parler de tolérance. Comme indiqué, ce qui n'est pas interdit est autorisé et légal. Vous n'avez bénéficié de rien.

Vous avez usé d'un droit par défaut.

Chez moi, le RdC précise qu'il est interdit de stationner dans les voies de la Résidence sauf pour chargement/déchargement, des panneaux sont posés, le Code de la Route s'applique et la police a le droit d'entrer et ils ont même un badge.

D'après ce que vous avez dit, il n'y a rien de tel chez vous.

Par isernon

bonjour,

votre acte de vente précise-t-il que vous avez la jouissance de cette cour commune, si cette cour est une partie commune sans restriction, vous en avez la jouissance.

la majorité des badges d'accès peut être copiée dans une boutique.

salutations

Par Kounty

Merci encore pour votre aide.

Tout comme vous, j'avais entendu dire que tout ce qui n'est pas proscrit dans le règlement est autorisé.

Je vous confirme que rien ne mentionne l'interdiction d'accéder ou de stationner dans la cour.

Je vais essayer de consulter l'aide juridique ou une instance ayant des pouvoirs juridiques pour m'éclairer davantage. Je ne veux pas faire d'histoire dans la copro mais j'estime pouvoir récupérer ce qui m'est dû si j'en ai le droit.

Par yapasdequoi

Il faut (re)lire soigneusement l'ensemble du règlement de copropriété et l'acte de vente. La jouissance d'une cour commune correspond le plus souvent à un droit de passage, mais pas de stationnement. D'autant plus que si justement des commerçants en abusent pour charger et décharger leurs livraisons, il est logique de revenir aux bases.

Par Kounty

Il est mentionné comme vous l'aviez justement dit qu'il ne fallait " pas encombrer les parties communes ni laisser séjourner quoique ce soit sur ces parties"
Cela fait-il référence au stationnement ?

Par yapasdequoi

Hélas oui.
Un stationnement c'est faire séjourner sa voiture à un endroit pendant un certain temps...

Je maintiens que vos vendeurs vous ont un peu baladé en vous promettant un stationnement gratuit mais sur une partie commune où c'est a priori interdit.

Combien de véhicules utilisent ce stationnement "sauvage" ?

Par AGeorges

Cela fait-il référence au stationnement ?
Pas forcément.
Cela peut interdire de conserver des meubles dans les couloirs, de laisser ses chaussures sur le paillason, de ranger son vélo n'importe où. De se débarrasser de ses vieilleries dans les espaces des caves.
L'utilisation du mot "séjourner" quand il s'agit du stationnement intermittent de véhicule automobile n'est vraiment pas adapté. Vous voyez une amende de police qui vous accuse de laisser "séjourner votre véhicule".

Je dirais (donc) même plus :

Sans doute pas.

Par yapasdequoi

Le code de la route :
Article R325-47
Le maître de lieux publics ou privés où ne s'applique pas le code de la route qui veut faire procéder à l'enlèvement d'un véhicule laissé sans droit dans ces lieux en adresse la demande à l'officier de police judiciaire territorialement compétent.

Par Kounty

Combien de véhicules utilisent ce stationnement "sauvage" ?

Deux copropriétaires, possédant un box, garent leur 2eme véhicule dans la cour.
Et nous sommes deux propriétaires a ne pas avoir de box et a nous garer dans la cour

Par yapasdequoi

Il y a donc 4 véhicules à garer sur les parties communes ?

Alors ne jouez pas solo, faites établir des places "officielles" comme déjà suggéré, et tout le monde sera tranquille.