



LOCATION place de Parking VISITEUR

Par zouriteman

dans notre petite résidence récente, chacun dispose d'une place de parking , et il y a en plus , imposé par le permis de construire (et la loi) une place dite PMR et une place VISITEUR.

Cette place VISITEUR , mentionnée comme telle dans le RDC , a été louée par le syndic à un résident (qui a deux véhicules).

je pense que ceci est illégal , car il s'agit d'après moi d'un Changement de DESTINATION, qui consiste dans les faits à donner un Droit de Jouissance Exclusive à une personne , pendant la durée du bail , et il en résulte qu'aucun visiteur ne pourra plus s'y garer.

le syndic prétend que tout est légal, puisque une AG a autorisé la location (et le tarif) , mais ceci à la majorité Art 24 ou Art 25. Je prétend que cela serait au mieux insuffisant , il faut au moins la majorité Art 26 , voire l' unanimité ; et faire une MODIF au RDC. De plus c'est une entorse au Permis de Construire.

Je sollicite une réponse juridique , si possible des références de jugements sur ce sujet . MERCI

Par yapasdequoi

Bonjour ?
Bonjour,

Si une résolution a été votée par l'AG des copropriétaires, elle est applicable.

Il n'y a pas de changement de destination : Cette place reste place de stationnement pour véhicule résident.

A moins d'avoir formulé une contestation au tribunal dans les 2 mois selon l'article 42 de la loi 65-557, vous ne pouvez plus remettre en question cette résolution.

Tout au plus pouvez vous soumettre à une prochaine AG une résolution décidant autre chose pour cette place "visiteur", comme par exemple en faire un lot et le vendre au plus offrant.

Quel est votre problème exactement ? Cette place maintenant louée rapporte de l'argent aux copropriétaires (pas au syndic) plutôt que des conflits sur qui va l'utiliser...

Ref : articles 25, 26, 42 de la loi 65-557.

Par zouriteman

Justement , cela constitue d'après moi un CHANGEMENT de DESTINATION.

Un place désignée VISITEUR dans le RDC est une place disponible pour n'importe quel visiteur, par exemple une infirmière qui vient soigner un habitant malade.

Dès lors qu'elle est louée , cela n'est plus possible , et cela est équivalent à une Partie Commune "spéciale" , à savoir une partie commune dont on a attribué la JOUISSANCE EXCLUSIVE à un copropriétaire.

Une telle décision en AG relève de l' unanimité , ou de la majorité renforcée de art 26.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas un changement de destination de la copropriété qui reste un immeuble d'habitation.

[url=https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F35336]https://entreprendre.service-public.gouv.fr/vosdroits/F3

5336[/url]

Et si le vote date de plus de 2 mois, il n'est plus possible de contester.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. (article 42)

Et je redemande : QUEL EST VOTRE PROBLEME ?

Par zouriteman

mon problème , c'est justement que mes visiteurs médicaux , ou familiaux , ne peuvent plus y stationner !

Par yapasdequoi

Certes,
mais pourquoi n'avez-vous pas immédiatement contesté la décision ?
ou proposé vous-mêmes de la louer ?

Par Isadore

Bonjour,

La destination d'une place de parking est de garer des véhicules. La mise en location d'une place de parking n'est pas un changement de destination. La décision de mettre en location une partie commune telle qu'une place de parking ou une loge de gardien se prend à la majorité de l'article 24.

Cette place de parking n'est pas devenue une partie commune spéciale, propriété indivise des copropriétaires concernés. Ce n'est pas non plus devenu une partie commune à jouissance exclusive.

C'est une partie commune mise en location, le droit de jouissance du locataire découle du bail. A la fin du bail le locataire perdra tout droit sur cette place, qu'il soit ou non un copropriétaire.

Par zouriteman

je reçois l'explication de LEADORE , et je suppose qu'elle a raison.

Quant à contester une décision , j'aimerais savoir si celui qui pose la question a déjà fait cela ?

Moi, je l' ai fait une fois , mais le greffe du T.J a exigé que je passe par un avocat , lequel m'a facturé plus de 2.000? d'honoraires (et il n' était pas le plus cher !) , j'ai gagné totalement , mais le juge ne m'a accordé que 1000? d'article 700 , j'en ai été de 1.000? de ma poche !

Par yapasdequoi

En effet, l'avocat est obligatoire et il faut de bons arguments.

On ne saisit pas le tribunal à la légère.

Vos prestataires peuvent se garer sur la voie publique, comme partout.

L'autre possibilité est (comme déjà dit) de proposer de louer une place qui sera réservée pour vos visiteurs.