



## Charges parking sous-sol

-----  
Par Utena

Bonjour,  
J'hésitais à placer ma question sur la partie "copropriétaires" ou "syndic de copropriété" car cela concerne les deux.

Je suis copropriétaire dans un immeuble et je dispose d'un box en sous-sol. Au sous-sol il y a trois locaux pour vélos, deux-roues motorisées et voitures d'enfants.

Les trois locaux sont fermés à clés et ouvrent avec la clé des appartements.

Sur les charges parkings sont listés

- l'entretien et les réparations du portail et de la porte piétonne
- les factures d'achat de réglottes fluo
- le contrat incendie
- l'entretien de la pompe de relevage et des cuves hydrocarbure

Je trouve cohérent que les frais de contrat incendie et d'entretien de la pompe de relevage et cuves hydrocarbure soient exclusivement à la charge des copropriétaires ayant un box ou un emplacement.

Mais les éclairages et le portail sont utilisés par tous les copropriétaires sans exception puisque des copropriétaires utilisent les locaux deux-roues alors qu'ils n'ont pas de box ou emplacement. Le portail et les éclairages constituent une sécurité pour tous.

Il serait donc logique que ces frais soient répartis selon la clé des charges générales.

Je souhaiterais avoir votre avis

Merci pour vos réponses  
Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Quelle est l'ancienneté de la copropriété ? Si plus de 5 ans, il faut l'unanimité pour voter une modification de la répartition des charges...  
Ou bien une procédure longue/couteuse/hasardeuse au tribunal.

-----  
Par Utena

Bonsoir,  
Oui elle a plus de 5 ans. L'unanimité est impossible puisqu'il y a 9 copropriétaires sur 40 qui n'ont pas de sous-sol.  
Tribunal ? Non je n'irai pas car je compte vendre mon bien dès que le petit dernier sera parti pour vivre avec sa chérie et c'est prévu pour 2025.  
En tout cas vivre en copropriété c'est pas fait pour moi mais j'aurais eu au moins l'expérience.

Merci pour votre réponse Yapasdequoi

-----  
Par Utena

Je viens de tomber sur l'article en question dans le RDC  
Il s'agit de l'article 26 (2/3 des voix)

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il

concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes

C'est la répartition selon les quote-part qui est protégée par l'unanimité. Dans mon cas il s'agit de l'administration des parties communes.

Donc y a moyen de tenter l'année prochaine.

-----  
Par yapasdequoi

C'est la répartition des charges de parking que vous voulez modifier, et donc l'unanimité est requise. L'AG peut voter une résolution illégale, ou à une mauvaise majorité.

MAIS

C'est susceptible d'être contesté par tout opposant, et le juge lui donnera raison.

En plus les frais de justice seront mis à la charge du syndicat. C'est ballot...

-----  
Par Utena

Oui c'est sûr

Mais je voudrais seulement que les réglottes fluo changées dans les 3 locaux à vélos qui sont des parties communes soient dans les charges générales et non pas dans les charges parkings comme actuellement

Je ne veux pas modifier la répartition mais la gestion des parties communes

-----  
Par yapasdequoi

Vous tentez de jouer sur les mots, mais ça ne marchera probablement pas.

La somme en jeu ne vaut pas la procédure que vous envisagez.