



Transformation parking

Par McH

Bonjour,

J'habite un immeuble où le RDC est un local commercial et les deux sous-sols sont des parkings (identifiés comme tels dans le règlement de co-propriété). Ces lots appartiennent à une société qui les loue à une entreprise qui fait des recharges de batteries de vélos en libre service, ainsi que d'autres choses que nous ignorons (vraisemblablement du stockage, etc.)

Mes interrogations sont les suivantes :

- d'une part: il n'y a aucun client qui entre dans le local commercial, ce qui me fait douter que la destination du local soit bien respectée.

- d'autre part: peut-on librement transformer des places de parkings en espace de stockage (ou tout autre chose que des places de parking), sans demander l'accord de la copro ni de la mairie ? Je crois savoir qu'ils rechargent leurs batteries sur ces places de parkings mais il semble faire d'autres choses, ce qui occasionne beaucoup de nuisance...

Que pouvons-nous faire et quels seraient les recours de la copropriété ?

Merci,

Par Heniri

Hello !

Il faut relire ce que dit précisément votre règlement de copropriété à propos de la destination de ces locaux commerciaux en RdC et de ces parkings en sous-sol pour voir si l'usage qui en est fait par leur locataire est conforme.

Si leur usage n'est pas conforme au règlement alors c'est auprès de leur propriétaire que la copropriété devra agir...

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Que pouvons-nous faire et quels seraient les recours de la copropriété ?

Bonjour,

Si l'ensemble des copropriétaires subit un préjudice du fait d'une utilisation de certains lots qui n'est pas conforme au règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre du propriétaire de ces lots pour faire cesser le trouble.

Mais il sera difficile d'obliger le propriétaire à cesser l'usage qu'il fait de ses lots s'il n'en résulte nul préjudice. En effet, comme dit à l'article 9 de la loi 65-57 du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire use et jouit librement de ses parties privatives sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Le syndicat ne pourra agir qu'au motif de la destination de l'immeuble et se posera la question de savoir en quoi le fait qu'un local n'est pas fréquenté par les clients de son occupant ou qu'un local supposé servir au stationnement de voitures sert en fait à d'autres choses est incompatible avec la destination de l'immeuble. C'est loin d'être évident.

Quel serait l'intérêt d'entrer en conflit avec le propriétaire de ces lots de copropriété ?

Si vous y tenez absolument, il faut faire adopter en assemblée générale une résolution décidant d'une action contre ce copropriétaire et donnant au syndic l'autorisation d'introduire une demande en justice. Vous pouvez même le faire en votre nom, à vos frais bien entendu, comme prévu à l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965.

Par McH

Merci beaucoup pour votre réponse très précise.

Effectivement, nous sommes les seuls à subir le préjudice de cet usage par des nuisances sonores (trop ponctuelles cependant pour envisager des recours).

Je reste tout de même très étonné qu'on puisse détourner à sa guise l'utilisation de lots privatifs pourtant défini dans le règlement de co-propriété.

Nous ne sommes finalement jamais à l'abri d'un propriétaire mal-intentionné vis à vis de la copro (ce qui est notre cas : le propriétaire du parking à foutu à la porte de ses parkings les autres co-propriétaires qui y garaient leur voiture).

Par yapasdequoi

Bonjour,

le propriétaire du parking à foutu à la porte de ses parkings les autres co-propriétaires qui y garaient leur voiture

Ces copropriétaires n'avaient en effet aucun droit de stationner leur véhicule sur un emplacement qui ne leur appartient pas.

Ou alors il doivent faire valoir leur droit ? qui est basé sur ?

détourner à sa guise l'utilisation de lots privatifs

La loi 65-557 prévoit article 9 :

"I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble."

Je suis plus réservée quant à la couverture d'assurance en cas d'utilisation des parkings pour une activité autre que du simple stationnement.

Avez-vous interrogé l'assureur de l'immeuble ? Ce commerçant/l'entreprise ont-ils une assurance suffisante pour leur activité ?

Par McH

Ces copropriétaires n'avaient en effet aucun droit de stationner leur véhicule sur un emplacement qui ne leur appartient pas.

Quand le propriétaire a acheté les parkings, ils les a fermés car il ne voulait plus les utiliser comme tel. C'est pour cela qu'il a demandé à ceux qui stationnaient leurs véhicules de quitter les parkings. (qu'ils louaient à l'ancien propriétaire)

Oui j'ai bien compris que chaque propriétaire peut jouir librement de ses biens.

Nous ne savons pas ce qu'il en est de l'assurance de l'immeuble car les locataires des parkings refusent de dire explicitement ce qu'ils font dans les locaux. Nous savons qu'ils rechargent les batteries de vélos électriques en libre service, mais ils font et stockent d'autres choses que nous ignorons.

L'urbanisme est passée pour voir si la destination du local commercial au RDC était respectée (car ils l'utilise comme un entrepôt) et n'a relevé aucune infraction car pour eux il s'agit d'un parking.

Pourtant, à mon sens, il existe un danger dans leur activité (recharge de centaines de batteries électriques) qui est incompatible avec un lieu d'habitation (les entrepôts en RDC sont interdit dans un immeuble d'habitation il me semble).

Par yapasdequoi

Alors vous pouvez le signaler à l'assureur qui précisera s'il y a lieu de s'inquiéter ou pas.

Par McH

Merci pour vos réponses.

Je retiens donc que la destination d'un lot notée dans le règlement de copropriété peut être détournée tant que cela ne

porte atteinte à l'ensemble des copropriétaires.

Je ne pensais pas que des parkings qualifiés noir sur blanc comme tel dans le règlement de copro pouvaient devenir un entrepôt de façon unilatérale.

J'imagine que si un accident se produit dans les parkings (incendie par ex.), la copro pourra se retourner contre le propriétaire puisque l'ensemble de la copropriété aura subi un préjudice...

Par yapasdequoi

Avez-vous interrogé l'assureur ? Ou seulement ce forum ?

cf l'article 9 de la loi 65-557

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Si vous pensez qu'il y a préjudice, consultez d'abord un avocat. Parce que ce n'est pas vous personnellement qui pourriez agir contre cet usage "abusif" du parking mais le syndic au nom du syndicat suite à une décision en AG ... que vous n'obtiendrez probablement pas sans majorité.

Par McH

Non, je n'ai pas encore interrogé l'assureur. Je parlerai prochainement au syndic.

Effectivement cela risque d'être compliqué d'avoir la majorité à l'AG étant donné que le propriétaire des parkings pèse déjà 34% de la copro...

Par yapasdequoi

Le syndic peut exiger de l'entreprise une assurance suffisante pour couvrir ses activités et prendre en charge les éventuels sinistres pour la copropriété.