



Vanne de chauffage collectif installée dans un lot privatif

Par Tom75

Bonjour,

Je suis propriétaire depuis 25 ans d'un parking dans une copropriété à Paris.

Nous allons déménager et j'ai donc mis ma place de parking en vente. Cette place est entourée de 3 murs, et en faisant poser une porte, elle deviendrait un box.

J'ai donc demandé au syndic pour savoir s'il était possible de poser une porte pour fermer totalement ma place.

Le syndic me répond que c'est impossible :

"En effet, la vanne de chauffage collectif est située au plafond de l'emplacement de stationnement et nous devons pouvoir y accéder à tout moment en cas d'urgence."

En 25 ans, des travaux ont été effectués sur le système de chauffage collectif, et je suis incapable de dire si cette vanne était déjà présente lors de notre achat. Ce qui est sûr, c'est que ni dans le règlement de copropriété, ni dans l'acte de vente, il est fait mention de cette servitude.

Le constat est que cela affecte grandement la valeur de ce bien.

Puis-je demander à la copropriété de faire déplacer cette vanne ? Demander des dommages ? Autre chose ?

Merci pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic a raison, mais pas pour ce motif.

On se fiche de la vanne, et même s'il y avait une porte, il suffirait de donner la clé au syndic ou de la laisser dans une boîte à clé à proximité ...

En fait votre place de parking est fort probablement une partie commune à usage privatif : VERIFIEZ LE REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Dans ce cas, il faut une autorisation de l'AG (article 25b) pour la modifier et ajouter une porte.

De même pour déplacer cette vanne (à vos frais).

Si vous vendez "en l'état", il n'y a aucun impact sur la valeur du bien.

Par Tom75

Voici ce qu'il y a dans le RC :

"ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Désignation des lots

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de lots numérotés de 1 à 332.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance, exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes.

Cette quote-part est exprimées en cent millièmes."

Et plus bas :

"Lot 189

Au premier sous-sol, un parking

portant le n° 101 sur le plan

ET SOIXANTE TREIZE/CENT MILLIEMES

du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier"

J'ai acheté le parking uniquement, et dans l'acte de vente il est bien mentionné ce lot. Pour moi, il s'agit bien d'une partie privative.

Je vends en l'état.

Mais beaucoup d'acheteurs potentiels souhaiteraient poser une porte. Et si cela n'est pas possible, ils n'achèteront pas.

Par Urbicande75

Bonjour,

Même si le lot est privatif, il n'est pas anormal d'y trouver parfois des équipements collectifs auquel vous devez laisser accès (ici, on peut comprendre la demande de pouvoir y accéder à tout instant considérant sa nature).

Par exemple dans un appartement, vous avez les descentes/arrivées d'eau et les tuyaux de chauffage qui peuvent avoir une nature collective (desservant plusieurs appartements) sans que tout cela doive être mentionné comme "servitude" dans les actes. C'est dans le RC et la loi de 1965. Formellement, vous devez y permettre l'accès également.

Si vous n'arrivez pas à prouver que la vanne n'était pas là à l'origine de l'immeuble et a été installée sans accord sur votre partie privative, son déplacement sera à vos frais si l'AG l'accepte.

Par yapasdequoi

Je confirme :

un parking = un droit de stationner à cet emplacement.

Les murs restent des parties communes, ainsi que la vanne.

Vous ne pouvez les modifier à vos frais qu'avec l'autorisation de l'AG.

cf article 25b de la loi 65-557.

Par Tom75

La présence de canalisations d'eaux communes dans un appartement n'a jamais interdit la présence d'une porte. Ou alors 100% des appartements ne respectent pas les RC.

Pourquoi cela serait-il différent pour un parking ?

La pose d'une porte ne modifie pas les murs, et il s'agit d'un dispositif qui peut être démonté. D'autres places de parking (qui ne sont pas des box) dans la résidence ont des portes de toutes formes (grilles, basculante, à enroulement).

Je pense donc que le point n'est pas la pose de la porte, mais bien la présence de la vanne. Et de la notion "d'accès à tout instant"

Par Urbicande75

Comme vous a dit yapasdequoi, vous pouvez poser une porte en laissant la clé au syndic ou CS ...

Pour les portes des appartements, en cas de fuite, déjà en général, on peut couper l'eau ailleurs (où c'est accessible, genre dans les couloirs de cave) et pour réparer, il doit permettre l'accès, sinon le propriétaire peut être tenu pour responsable de l'aggravation.

Chez nous, ce n'est pas dans les parkings, mais plutôt dans les caves que passent des tuyaux ... certains ont fermé quand même, tant pis pour eux si on doit rentrer.

Quand bien même, pour poser votre porte, il vous faudra passer en AG ; le syndic indiquera alors la présence de la vanne, et il est fort à parier que l'autorisation vous soit refusée sauf à prendre en charge les frais de déplacement de la vanne si c'est possible.

Par yapasdequoi

La pose d'une porte ne modifie pas les murs

Elle est tenue dans l'air par magie ?

D'autres places de parking (qui ne sont pas des box) dans la résidence ont des portes de toutes formes (grilles, basculante, à enroulement).

Si personne ne réagit, c'est le grand n'importe quoi... et les infractions des uns ne donnent pas plus de droits aux autres. S'il y a prescription (5 ans) il n'y a pas de recours contre eux.

Pour mettre en place une porte, il faut une autorisation de l'AG et assurer l'accès à cette vanne (ou la déplacer). Si vous ou le futur propriétaire veut prendre le risque de passer outre, c'est son choix.

Et ce n'est pas le forum qu'il faut convaincre, mais les autres copropriétaires qui votent en AG et peuvent exiger le démontage d'une porte non autorisée.

Par Tom75

Merci à tous pour vos réponses.

Je préciserai bien au futur acheteur qu'il doit demander l'accord de l'AG pour poser une porte.

Et bonne année 2025 !