



Installation de racks à vélos dans la cour d'un immeuble

Par alienor

Bonjour,

Je suis copropriétaire d'un appartement dans un immeuble construit en 1912 (qui ne possède pas de parking). Le règlement de copropriété indique que aucun des occupants de l'immeuble ne pourra encombrer la cour ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Certains copropriétaires souhaitent faire un installer un rack à vélos dans cette cour. Le syndic affirme que le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures des vélos dans les immeubles (qui entre en vigueur à la fin de ce mois) est applicable à toutes les copropriétés et les oblige à installer des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos. Il affirme aussi qu'un tel aménagement doit être voté à la majorité de l'article 25, que tous les lots doivent participer au frais et enfin que cela ne donne lieu à aucune modification du règlement de copropriété.

A la lecture attentive du décret mis en avant par le syndic, je vois que il ne concernerait notre copropriété que si elle possédait déjà un parking.

Par ailleurs, je m'étonne que l'on puisse utiliser la cour pour stationner des vélos sans changer le règlement de copropriété ?

Et enfin, pourquoi ne pas proposer un vote où seuls les intéressés participent aux frais engendrés par cette installation. Merci par avance si vous pouvez me donner des éléments de réponse.

Par coproleclos

Bonjour,

Pour ceux que ça intéresseraient voici qq liens utiles :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045964197]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045964197[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046005722]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046005722[/url]

<https://www.audineau.fr/actualites-conseils/securisation-emplacements-velo-copropriete>

Cette "obligation" est effectivement limitée par les infrastructures existantes... ou pas.

En attendant une décision de l'AG il convient de respecter le règlement de copropriété (RDC) qui pourra ensuite être modifié afin d'y intégrer le nouvel équipement collectif.

D'autre part TOUS devront participer aux coûts selon leurs tantièmes généraux, tant pour le RDC que pour l'équipement, qu'ils aient un vélo ou pas.

Bien à vous.

Par alienor

Bonjour,

Je vous remercie pour les liens.

Je ne suis pas certaine de comprendre votre réponse. Lorsque vous dites que cette "obligation" est effectivement limitée par les infrastructures existantes... ou pas, voulez-vous dire que n'ayant pas de parking, ma copropriété n'est pas

concernée par le texte ?

Et qu'en est-il du règlement de copropriété ? Doit-il être changé si l'installation d'un rack à vélos est décidée ?
Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,
En effet, sans parking pour voitures, ce décret ne vous concerne pas, et ne permet pas de voter cette installation à l'article 24.

Toutefois la loi de 1965 permet l'installation de ce rack à vélos dans les parties communes selon l'article 25
n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

Il n'est pas nécessaire de changer le règlement de copropriété pour installer ces racks. Il est toutefois utile de prévoir un règlement d'utilisation de ces emplacements (par exemple : étiquetage des vélos, nombre max de vélos par lot, etc) avant que l'anarchie ne s'y installe.

Et "les seuls intéressés" sont TOUS les copropriétaires, puisqu'une zone des parties communes sera modifiée.

Ensuite, c'est fort probablement une valorisation de votre patrimoine que vous pourrez faire valoir en cas de vente.

Par coproleclos

Bonjour,

Si la question était posée en AG, il faudra modifier le RDC puisqu'il interdit actuellement d'encombrer les parties communes selon vos dires. C'est cette clause qu'il faudra enlever, mais aussi créer des charges spéciales pour le nouvel équipement qui modifie l'état descriptif de division (EDD), comme pour des caves, ou des greniers, ou des parkings, etc, par exemple. La modification du RDC et de l'EDD nécessite un géomètre-expert pour les tantièmes nouveaux, un notaire pour l'acte modificatif, le tout étant à publier au "Service de publicité foncière".

Le terme "obligation" vient de votre question, et cette obligation n'en est pas une, d'où ma mise entre "".

Si c'est un copropriétaire qui pose la question pour l'AG il devra, ou devront, notifier au syndic le projet en joignant un dossier complet de l'équipement et ses coûts, ses appels de fonds, son entretien, etc.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Je ne vois pas en quoi un rack à vélo devient un "encombrement des parties communes". Et cette clause est bien utile sur un plan général, il ne faut pas la supprimer.
Pourquoi des parties communes spéciales ? dès lors que tous y auront accès, et que la majorité article 25 autorise cette installation, le coût n'a aucune raison de n'être supporté que par quelques copropriétaires.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article R113-13 du code de la construction et de l'habitation ne vise que les bâtiments neufs. Le vôtre date de 1912. Ce qu'affirme le syndic est faux.

Ce projet propose une amélioration qui se vote à la majorité de l'article 25.

S'il faut y voir une autorisation d'encombrer les parties communes contraire au règlement de copropriété, il faudrait aussi considérer que l'ascenseur qui encombre la cage d'escalier ne respecte pas le règlement de copropriété et qu'il faudrait le démonter.

Si c'est nécessaire, on peut modifier le règlement de copropriété mais je ne vois pas du tout en quoi ce serait une nécessité. Cela impliquerait un acte notarié. On n'est pas obligé de se compliquer la vie.

Donner une autorisation aux seuls copropriétaires intéressés qui seuls auraient droit à utiliser le rack à vélos serait juridiquement possible mais ce serait introduire une complication ingérable source de litiges. Imaginez que le copropriétaire de deuxième étage à gauche ne soit pas intéressé et ne participe pas à l'opération mais qu'il vende l'année prochaine à une personne qui elle sera intéressée, que fera-t-on ? C'est une idée à écarter. Soit c'est pour tous, soit ce n'est pour personne.

Par alienor

Merci à tous pour vos réponses.

Les avis des uns et des autres sont divergents.

Mais j'ai tout de même la confirmation que le décret cité par mon syndic ne s'applique effectivement pas à ma copropriété.

Par contre, je reste avec un doute sur la nécessité de faire appel au notaire pour modifier le règlement de copropriété. Justement, en ce qui concerne l'exemple de l'ascenseur, le règlement de copropriété avait été modifié quand il a été installé (avant mon arrivée). Et chose que je n'imaginais pas, seuls les copropriétaires intéressés avaient participé au frais (en fait les deux copropriétaires du premier étage n'avaient pas participé, et l'ascenseur ne s'arrêtait pas au premier). Depuis, l'un des copro du premier a payé sa cote par pour y avoir accès.

Par Nihilscio

Une modification au règlement de copropriété est opposable aux nouveaux acquéreurs d'un lot de copropriété s'il n'est pas publié : article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

Ne peuvent être publiés que les actes authentiques : article 4 du décret 55-22 du 4 janvier 1955.

Il faut donc passer par un notaire pour modifier le règlement de copropriété.

Par alienor

Oui, je comprends bien qu'il faut impérativement passer par un notaire pour faire modifier le règlement de copropriété.

Mais mon interrogation de départ était : doit-on modifier le règlement de copropriété (qui indique que personne ne peut encombrer la cour ni y laisser séjourner des objets quelconques) si on vote en AG l'installation d'un rack à vélos ??

C'est sur ce point que les réponses des uns et des autres divergent.

Quant au syndic il me soutient que il n'est pas nécessaire de changer le règlement de copro.

Je pense qu'il se trompe mais comment le contraindre à faire voter ce changement de règlement et le passage chez le notaire ?

Par yapasdequoi

"comment le contraindre à faire voter ce changement de règlement et le passage chez le notaire"

Il faut rédiger une résolution, et l'adresser au syndic en RAR (et suffisamment à l'avance) pour mise à l'ordre du jour. Ensuite l'AG votera. Et si la majorité est pour, le règlement sera modifié et publié.

N'oubliez pas de prévoir un montant prévisionnel des frais afférents (honoraires du syndic et du notaire + frais de publication au SPF).

Si vous supprimez l'interdiction d'encombrer la cour, vous aurez non seulement des vélos au bon endroit... mais aussi des vélos n'importe où, des poussettes, des canapés, des pots de fleurs des machines hors d'usage etc etc...

Je ne conseillerai jamais de faire supprimer une telle clause. Mais c'est votre AG qui décidera et elle a le droit de voter des résolutions qu'elle regrettera plus tard.

Par alienor

Bonjour,

Je suis bien d'accord qu'une modification du RDC n'est pas souhaitable. Donc je ne suis pas enchantée à l'idée d'installer des racks à vélos...

Sauf que quelques copro y tiennent et que donc si cela doit être fait j'aimerais que ce soit fait correctement. Donc, si installer les racks demande une modification du RDC, il faudra bien s'y plier.

Je reste perplexe devant l'attitude du syndic qui assure que cela ce vote à la majorité de l'art 25 et que cela ne demande par de changement du RDC.

Malheureusement, je découvre tout ça surement trop tard... Les convocations ont du partir aujourd'hui.

Merci à tous pour vos conseils

Par yapasdequoi

La position du syndic est conforme aux réponses données plus haut.

Si la résolution est votée, et que vous avez voté contre, vous pourrez la contester au tribunal selon l'article 42... avec un avocat.

Mais il faudra une bonne justification à votre contestation et invoquer un préjudice. Bon courage.

Par coproleclos

Bonjour,

Il n'est nul besoin d'avoir un préjudice, ce que je pensais jusqu'à présent où je viens d'en avoir la confirmation.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Sans doute... Mais le juge sera plus ou moins convaincu par les arguments soulevés lors de la contestation. Le résultat d'une procédure n'est jamais garanti.

Par alienor

Bonjour,

J'ai reçu la convocation Il indique que le vote concernant l'installation des racks aura lieu à la majorité de l'article 25 et que le cas échéant il y aura un second vote à la majorité simple.

Il a même précisé dans la convocation (probablement suite aux questions que je lui ai posées) que tous les copropriétaires participeront aux frais et que l'installation ne nécessiterait pas de changement du RDC.

Il y a 12 appartements et les 2 copropriétaires qui sont à l'origine de cette demande ont fait faire un devis pour un rack de 6 places estimant que cela suffirait. C'est donc le seul devis qui est joint à la convocation.

Visiblement le syndic n'a pas jugé nécessaire de répondre à ma demande de mettre aussi un devis pour 12 places.

Donc si l'installation est votée, tout le monde participera aux frais, mais tout le monde n'aura pas de place pour mettre éventuellement son vélo.

Du coup, il risque d'y avoir des vélos mal rangés dans la cour... Quel dommage

Par yapasdequoi

Vous pouvez voter contre !

Vous pouvez convaincre les autres de voter contre !

Si la majorité approuve un rack pour 6 et que vous avez voté contre, vous pourrez éventuellement faire annuler la décision par le tribunal dans les 2 mois (comme déjà dit).

Et si au final des vélos encombrant la cour en dehors de l'abri prévu à cet effet, il sera possible de faire jouer la clause d'encombrement qui n'aura donc pas été supprimée de votre RC ...

Pour le nombre de devis : cf l'article 21 :

"L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire."