



Partage parking entre copropriétés

Par adl35310

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une résidence secondaire en bord de mer près de Narbonne dans l'Aude et nous partageons l'accès à un parking avec plusieurs copropriétaires répartis sur 3 copropriétés.

En 2024, 2 copropriétés sur 3 ont validé en AGO l'installation d'une barrière d'accès.

Notre syndic (commun avec la deuxième copropriété) à l'origine du projet n'a pas consulté le syndic de la troisième copropriété pour accord.

Les travaux sont prévus pour mars 2025.

Nous avons dû verser un appel de fonds exceptionnel sans savoir comment est calculé la somme.

Nous nous demandons si cette pratique de notre syndic est bien légale.

Merci à tous pour un retour d'informations.

Bien cordialement

Alain

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce parking est en copropriété, les décisions doivent être prises par un vote en AG des copropriétaires concernés. Ce n'est en aucun cas une tractation occulte entre les syndics du voisinage.

Les syndics sont simplement chargés d'exécuter les décisions prises en AG.

Les montants engagés pour des travaux sont également votés en AG auxquels s'ajoute la rémunération du syndic qui est souvent de 2% HT du montant HT.: ils figurent dans le PV de l'AG qui les a votés. Vous avez forcément reçu ce PV.

Ces montants sont répartis en fonction des tantièmes de chaque copropriétaire, et ce % est indiqué dans le règlement de copropriété dont dépend ce parking, et aussi dans votre acte notarié d'acquisition de ce parking.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a manifestement un vice dans les prises de décision portant sur les parkings.

Mais il faudrait en savoir plus sur leur statut. Partage de responsabilité entre un syndicat principal et des syndicats secondaire ou, plus probablement, gestion de trois parkings appartenant à trois copropriétés confiée à une union de syndicats ?

Par adl35310

Merci à tous

Par isernon

bonjour,

l'appel de fonds doit correspondre à une résolution votée par votre A.G. qui indique le montant des travaux et leurs financements.

salutations

Par Henri

Hello !

Remarque pour Adl : que des copropriétés "partagent l'accès à un parking" n'est pas une indication très claire en amont de votre questionnement : on ne sait pas qui est propriétaire de ce parking... Or sa gestion relève de ce propriétaire.

Ces copropriétés sont-elles propriétaires du parking en indivision ? Chacune est-elle unique propriétaire d'une partie donnée ? Autre cas...?

PS : le parking d'une copropriété est généralement une "partie commune" de cette copropriété. Comment un même parking pourrait-il être une partie commune de plusieurs copropriétés ?

A+

Par Nihilscio

Comment un même parking pourrait-il être une partie commune de plusieurs copropriétés ?

J'ai donné deux explications possibles.

1. L'ensemble des résidences et des parkings est composé d'un syndicat principal et de trois syndicats secondaires. Le parking est du ressort du syndicat principal.

2. Il y a trois syndicats chacun ayant son parking. Ces trois syndicats ont mis en commun leurs parkings pour les faire gérer par une union de syndicats.

Par Henri

(suite)

Il me semble que ce n'est pas un syndicat de copropriétaires qui détermine une (co)propriété, c'est plutôt la propriété d'un bien à plusieurs (donc co-propriété du bien) qui induit le syndicat de ses copropriétaires...

Alors je vais peut-être reformuler ma question / la formulation "3 copropriétés se partageant l'accès à 1 parking" d'une autre manière : combien y-a-t-il de "biens" dans cette histoire ? Disons, combien y-a-t-il de parcelles cadastrales distinctes ? Notamment le parking est-il une parcelle à part entière ?

Ce serait intéressant qu'Adl donne cet éclaircissement, même si c'est en termes d'1 syndicat principal (groupant les 3 "copropriétés" dont le parking ?) avec de 3 syndicats secondaires (propres à 3 groupes de logements sans le parking ?). Mais comme Adl a parlé de 3 "copropriétés", j'ai compris de vraies copropriétés distinctes et non des syndicats secondaires / un syndicat principal pour 1 seul copropriété générale.

La question de fond reste de savoir "qui" est propriétaire du parking et donc quelle "AG" peut prendre des décisions pour sa gestion.

A+

Par yapasdequoi

C'est en effet assez flou vu le peu d'informations dont nous disposons.
Il doit bien y avoir un règlement de copropriété (ou plusieurs) pour en savoir plus sur la gestion de ce parking.

Par Henri

Hello !

Oui la situation est assez mystérieuse et comme ça arrive régulièrement l'intervenant initial semble avoir disparu. Alors nous restons sur notre faim de mieux analyser son besoin pour mieux lui répondre.

Donc

Par adl35310

Bonjour à tous

Pas de souci je vais essayer de répondre à vos questions.
Il s'agit de 3 copropriétés constituées de petites maisons individuelles.
Ces copropriétés partagent l'accès à un parking découvert aérien.
Les travaux concernent la mise en place d'une barrière automatique solaire.
2 copropriétés ont validé le projet en AG.
La troisième n'a pas été informée officiellement du projet par le syndic à l'initiative du projet.
Et ce syndic a donné feu vert pour commencer les travaux.
Est-ce bien légal ?

Par Henriri

(suite)

Adl désolé mais vous n'avez pas répondu à mes questions, vous avez plutôt répété votre propos initial.

Pour répondre à votre question "est-ce bien légal ?" il est impératif de déterminer exactement qui est propriétaire du parking. D'où ma question en terme de "parcelle(s) cadastrale(s)" sur l'organisation des 3 copropriétés et du parking ("partager l'accès à un parking" n'est absolument pas l'identification d'un propriétaire !).

Vous pouvez aussi nous renseigner en termes de syndicat de copropriété. Ces 3 copropriétés sont-elles autant de syndicats indépendants, ou au contraire sont-elles des syndicats secondaires de groupes de villas d'un syndicat principal couvrant toutes les villas parking compris ?

A vous lire.

Par Henriri

(suite)

Une piste simple pour nous éclairer pourrait être de nous fournir un extrait cadastral de l'ensemble de ces 3 copropriétés et du parking. Si cet ensemble est trop vaste pour être lisible sélectionnez la partie significative articulant les 3 groupes de villas et le parking (l'important c'est de voir s'il n'y qu'une parcelle générale ou plusieurs parcelles, avec leur numéros pour pouvoir les désigner dans des messages ultérieurs).

Pour cela vous pouvez utiliser un outil comme [\[url=https://imgbb.com\]https://imgbb.com\[/url\]](https://imgbb.com) (vous y déposez un fichier, puis vous nous partagez ici son lien, nous pourrons alors l'ouvrir et consulter le fichier).

A+

Par adl35310

Je m'en occupe asap