



Syndic interdit passage garage

Par chouchou65

le syndic nous a fait mettre à disposition des containers personnel, du fait que nous ne sommes pas souvent dans notre résidence secondaire. Celle-ci se trouve donc dans les parties communes du garage.

Je précise que nous sommes loueur bailleur en LMNP saisonnier dans une copropriété.

Nous avons reçu ce jour, la convocation pour l'AG qui aura lieu fin juin et il est notifié :

Voeux et questions diverses (pas de vote)

- point sur le fonctionnement des poubelles.

Pour les propriétaires qui font de la location, les locataires ne sont pas autorisés à circuler dans le garage et ne doivent pas utiliser la porte d'accès au garage.(celle-ci va à l'extérieur)

Il s'avère qu'une porte de notre logement donne l'entrée dans ce garage. Les poubelles se trouvent juste à côté de notre porte.

Je me pose la question de savoir comment les locataires puissent mettre leurs sacs poubelles dans nos containers si ils n'ont pas le droit de se rendre au garage.

Je conçois qu'ils ne traverse pas celui-ci pour les mettre à l'extérieur lors des relèves des éboueurs, cela veut dire qu'il faudrait qu'il passe par le studio et passé par la porte d'entrée, (bonjour l'hygiène) et que quand bien même, ils sont bien obligés d'entrée au garage pour y déposer leurs déchets.

Nous ne pouvons pas leurs demander d'aller dans un point de collecte proche, il n'y en a pas. De plus il est hors question de laisser stagner 2 containers dans le logement en permanence.

Je ne comprend pas leurs façon d'agir et j'ai du mal à pouvoir trouver une solution.

Merci pour les conseils qui me seront apporter afin de pouvoir trouvera meilleur solution.

chouchou65

Par yapasdequoi

Bonjour

C'est une délibération sans vote. Donc sans aucune conséquence.

Il faut relire le règlement de copropriété et ne pas en déduire des contraintes discriminantes pour les locataires...

Ils ont les mêmes droits d'utilisation des espaces communs que les copropriétaires !

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour les propriétaires qui font de la location, les locataires ne sont pas autorisés à circuler dans le garage et ne doivent pas utiliser la porte d'accès au garage.(celle-ci va à l'extérieur).

Cette disposition est inacceptable parce qu'elle est incompatible avec le régime de la copropriété défini par la loi 56-557 du 10 juillet 1965 et, en particulier, avec son article 9 : 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.

Vous avez le droit de ne pas occuper vous-même votre lot de copropriété, de le donner en location et de donner accès au garage à vos locataires.

La solution est simple : donner aux locataires la même possibilité d'accès aux containers à déchets et au garage qu'aux copropriétaires occupants quoiqu'en dise le syndic ou quoi qu'en décide l'assemblée générale.

Se pose néanmoins peut-être la question de l'autorisation des locations saisonnières. Cela dépend de la destination de l'immeuble stipulée dans le règlement de copropriété. Si l'occupation des lots doit être strictement résidentielle, les lots ne doivent être occupés que par des résidents permanents, peu importe qu'ils soient propriétaires ou locataires, à l'exclusion de visiteurs simplement de passage. A vérifier dans le règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

J'ajoute que sur un plan pratique, si les locataires n'ont pas un accès facile aux containers, les déchets vont se retrouver n'importe où et les autres résidents vont s'en plaindre ... C'est assez stupide.

Toutefois la location saisonnière est en général assez mal vue..
Vérifiez surtout si elle n'est pas totalement interdite par le RC.

Par chouchou65

je vous remercie vivement de vos conseils, dès que possible je reprend lecture du règlement de copropriété et vous en tiendrais informer.

Vraiment un très très grand merci pour vos réponses.
Je n'ai pas compris pourquoi ils agissent de la sorte.
chouchou65

Par chouchou65

Bonjour,
résumer du règlement de copropriété.

Objet du règlement de copropriété
le présent règlement est dressé conformément aux dispositions :

- de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et du 28 décembre 1996 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
 - du décret n°67.223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application des lois précédentes.
 - de la loi du 31 décembre 1985 modifiant celle du 10 juillet 1965
 - du décret du 9 juin 1986

 - des directives de la loi du 21 juillet 1994 "relative à l'habitat" et de son décret d'application du 15 février 1995.

 - de la loi SRU (L.n2000-1208, 13 décembre.2000 :JO, 14déc).
de la circulaire du 18 janvier 2001
 - Du décret du 27 mai 2004.
- Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement rester régi par le droit commun à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions générales, statuant dans les conditions prévu à la loi du 10 juillet 1965.

Occupation,
les appartement et les locaux devront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonnes vie et moeurs.
L'immeuble est destiné principalement à usage d'habitation. Sont exclus tous bureaux commerciaux ou administratifs.
Toutefois, l'exercice des professions libérales est toléré dans tous les appartements.

- Location :
Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera, à condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonne vie et moeurs, qu'ils respectent en ce qui les concerne les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changer.

- Usage des parties communes
Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.
Les propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles reculent les titres de copropriété et plus spécialement des conventions qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux choses commune et aux choses privée.
Les parties communes tels que les passage, entrées, escaliers, paliers et couloirs ne devront pas être encombrés d'objets quelconques.

Je précise que nous faisons des locations de courte durée : Curiste, ou semaine et que nous ne pouvons pas louer plus de 90 jours à la même personne.

Questions diverses :

1) Dans le cas où les locataires saisonniers sont habilités à pouvoir passer par le garage pour sortir les containers par la porte du garage, faut-il que j'adresse une LR+AR au syndic ou puis-je m'exprimer lors de l'assemblée générale.

2) une autre demande a été formulée en LR+AR pour l'exprimer à l'AG, dans le courrier de convocation pour l'AG je ne vois pas ma demande à l'ordre du jour. Est-ce normal.

Je suis désolé de poser tant de questions, cela ne fait que six mois que nous avons acheté ce logement, je suis novice dans le fonctionnement des syndicats.

Merci pour l'attention que vous portez à mes demandes.

Bien cordialement.

Chouchou65

Par Nihilscio

Votre règlement de copropriété est strict en ce qui concerne la destination de l'immeuble. Ne sont admises que l'habitation résidentielle ou l'exercice d'une profession libérale. Or les locations de courte durée sont assimilées à une activité de para-hôtellerie et le syndicat des copropriétaires pourraient vous les interdire en application du règlement de copropriété. La cour de cassation a publié une étude sur le sujet :
[url=https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Etude%20annuelle/2022_06_24_CCAS_RecueilEtude2022_web.pdf]https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Etude%20annuelle/2022_06_24_CCAS_RecueilEtude2022_web.pdf[/url]

On peut y lire notamment : les locations de courte durée sont incompatibles avec l'esprit de la clause d'habitation bourgeoise d'un règlement de copropriété, que cette habitation bourgeoise soit stricte ou non.

Arrêt rendu le 8 mars 2018 n° 14-15.864 : Mais attendu qu'ayant retenu qu'il résultait des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail et constaté que M. X... et la société X... J... avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que ces rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

De deux choses l'une. Soit vos locations sont licites au regard du règlement de copropriété et le syndic ne peut s'opposer à ce que vos locataires accèdent au garage, soit vos locations ne sont pas licites et vous pouvez être contraint d'être fin. A mon avis, votre règlement de copropriété vous interdit les locations de courte durée.

Par Isadore

Bonjour,

L'activité de location saisonnière est en effet incompatible avec une clause d'occupation bourgeoise, comme toutes les activités commerciales.

Donc votre situation est bancal, votre activité interdite étant tolérée, il est difficile de vous plaindre d'éventuelles restrictions qui seraient apportées. Le syndic pourrait de sa propre initiative ou à la demande de voisins vous demander de respecter le règlement.

Par chouchou65

merci pour vos retours,

Lors de la signature d'achat du logement nous avons bien posé la question au notaire qui nous a certifié que nous pouvions mettre en location saisonnière à condition de ne pas dépasser 90 jours pour la même personne.

Cordialement

Par yapasdequoi

Votre règlement de copropriété ne permet pas des locations saisonnières.

Cette limite de 90 jours est la caractéristique de la location saisonnière - au delà le locataire peut demander la

requalification en loi de 89, mais ceci n'a rien à voir avec le règlement de copropriété.

Dans cette situation, vous avez intérêt à faire "profil bas" afin que vos locations continuent à être tolérées, car il est possible que le syndic réagisse plus fort qu'avec le sujet des poubelles.

Par chouchou65

Je suis un peu perdu dans les commentaires, le syndic est au courant que nous faisons des locations saisonnières, jusqu'à ce jour aucun soucis, des contrats sont effectués à chaque personnes, via la conciergerie qui a pris attache avec un avocat afin d'être dans les normes au niveau administratif. Nous sommes déclarés auprès de la mairie, auprès des impôts, du syndic, toutes les démarches ont été effectuées dans les normes.

Si nous avons pris ce studio c'est tout d'abord pour que nous puissions effectuer nos cures et passer quelques jours de temps à autre pour se reposer. Par ailleurs c'est de pouvoir faire bénéficier d'autres curistes qui en ont besoin et qui recherche des locations.

Ce n'est pas pour en faire un commerce. Nous le faisons juste à partir de Mars à Novembre date ouverture et fermeture des cures.

Je ne plaint pas de restriction qui seraient apportées, j'exige moi aussi de faire respecter ce qui est demander.

A ce jour, c'est juste que je cherche une solution qui revient principalement de savoir comment nous pouvons trouver une solution pour les poubelles.

Je pense que la meilleur des solutions est de contacter notre syndic voir s'il n'y a pas possibilité d'une autorisation spéciale pour permettre aux locataires saisonnier d'utiliser temporairement ce passage voir et de trouver une solution.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Pour le moment le syndic n'a rien et même après l'AG il n'aura rien pour interdire le passage des locataires ou des résidents pour déposer leurs poubelles.

Cette discussion en AG ne donnera pas lieu à un vote et donc n'aura aucune conséquence ni d'interdiction ni d'autorisation de quoi que ce soit.

Il n'y a pas de solution à trouver pour les poubelles puisque il n'y a pas de problème : les locataires ont le droit de passer par le garage, comme vous ou comme n'importe quel habitant de la résidence.

Toutefois, il y a apparemment une certaine hostilité envers votre activité de location saisonnière (en provenance probablement pas du syndic - qui s'en fiche - , mais de certains autres copropriétaires - qui pourraient vous imposer de l'arrêter).

Il n'est pas question de "faire du commerce" ! Le simple fait de louer en courte durée EST une activité commerciale. Les revenus sont d'ailleurs imposables dans la catégorie des BIC et vous devez avoir un numéro de SIRET pour cette activité.

Vu que votre RC interdit ce type de location, il est préférable de ne pas faire de discussion inutile pour ne pas attirer plus d'attention sur votre location.

Par chouchou65

Merci Mr yapasdequoi,

Le garage appartient à Mr X de cette résidence, sans doute que c'est lui qui a fait la demande pour que personne d'autres que les copropriétaires puisse avoir le droit de passage.

Si les locataires sont dans l'obligation de sortir par la grande porte donnant sur la rue avec les poubelles vu qu'il n'y a pas de choix et que celui-ci s'en aperçoive, qu'est ce que nous on risque.

Nous sommes très respectueux et ne cherche en aucun cas à nuire qui que ce soit. Simplement que si nous devons être interdit de pouvoir rendre "service". Je ne sais pas si nous continuerons à rester

Pour répondre à votre question nous sommes bien inscrit au greffe du tribunal en loueur meublé touristique non professionnel avec un n° de SIREN relevant du CFE.

Encore un très grand merci pour vos réponses très intéressante.

Cordialement.

Par yapasdequoi

" dans les parties communes du garage."

Tous les copropriétaires, et leurs locataires ont le droit d'y circuler pour accéder au container de poubelles.

Ou alors il ne s'agit pas de parties communes !