



Pose Arceau garage par le syndic

Par Valoche13

Bonjour

Je souhaite savoir si le syndic peut poser un arceau sur une place de parking destinée à la location sans que cette pose soit votée en assemblée des copropriétaires.

Et ma seconde question est de savoir si un copropriétaire qui est gêné par la pose de cet arceau car il n'a aucune visibilité lorsqu'il sort de son boxe peut exiger la pose d'un miroir ou le déplacement de cet arceau.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est vraiment le syndic qui a fait poser cet arceau ? ou l'agence de gestion locative ?

Cet emplacement de stationnement est-il une partie commune à jouissance privative ? un lot de copropriété ?

L'arceau est-il situé SUR la place (= à l'intérieur des limites) ?

Par Valoche13

Dans la copropriété il y a des emplacements de parking qui n'appartiennent à personne. L'assemblée générale a voté pour que ces emplacements soient mis à la location afin de récupérer de l'argent pour la copropriété.

A la suite de cela le syndic a décidé de placer des arceaux sur ces places pour « protéger l'emplacement ». L'arceau est placé à la limite de l'emplacement il ne débord pas sur le passage commun. L'emplacement est situé dans un garage fermé où il y a 8 boxes. Donc cet emplacement n'appartient à personne en particulier. La résidence a été livrée avec ces emplacements. Par contre l'emplacement comme tous les autres est numéroté.

Par yapasdequoi

Ok, je comprends mieux.

Le syndic est donc chargé par l'AG de mettre en location des stationnements, qui sont des parties communes, et au profit de la copropriété.

Les locataires sont en droit d'exiger l'utilisation exclusive de cet espace, les arceaux sont destinés à le leur garantir.

La gêne que vous évoquez est surprenante, puisqu'ils ne se situent pas sur le passage commun.

Lors de votre manœuvre, vous n'avez pas le droit ni le besoin de dépasser la limite matérialisée par l'arceau.... même si on conçoit que c'est plus "pratique".

Je ne vois pas bien de contestation possible.

Par isernon

bonjour,

je doute que ce soit le syndic qui ait décidé de poser des arceaux sur ces emplacements mis en location par le syndicat des copropriétaires.

ce genre de dépense requiert un vote de votre A.G.

L'arceau ne peut vous gêner plus que lorsqu'un véhicule est stationné sur cet emplacement.

j'ai du mal à comprendre qu'un arceau gêne plus la visibilité qu'un véhicule stationné sur cet emplacement.

salutations

Par yapasdequoi

La pose d'arceaux est tolérée en copropriété dès lors que c'est une installation "légère" et démontable, et ce n'est pas une "grosse" dépense, qui sera vite compensée par les loyers.
On comprend que pour louer il faut éviter les intrus, et c'est logique de poser des arceaux dans ce but.
La résolution de l'AG avait peut-être prévu ces arceaux ?

Par AGeorges

Bonjour Valoche,

Votre cas est typique d'un travail un peu saboté par le Syndic et le Conseil Syndical.

La mise en location d'emplacements de parkings ne peut pas vraiment être dissociée d'un dispositif de "bornage" tel qu'un muret, un ou plusieurs arceaux à clé, ceci permettant la notion de clôture de l'espace devenu "privatif" ou à jouissance privative (rémunérée).

Donc, à partir du moment où le Syndic, aidé du CS, rédige une résolution dans le but de pouvoir louer ces emplacements, il faut, en même temps, prévoir les travaux d'aménagements associés. Si cela n'a pas été fait, il faudra le faire dans une AG ultérieure. S'agissant d'une amélioration et d'un nouveau dispositif, et quel qu'en soit le montant, cela n'est pas de l'entretien.

Le Syndic doit donc obtenir l'accord de l'AG.

Dans la pratique, il est souvent toléré (pour démarrer plus rapidement l'avantage de la location) d'investir d'abord et de régulariser l'autorisation après, mais cela est une source de problème potentiel, à éviter.
(expérience personnelle attachée !).

Par expérience, je peux aussi vous indiquer que, selon sa position, un arceau, dont la plupart sont assez bas, va échapper au regard d'un certain nombre de conducteurs et que les dégradations associées sont monnaie courante.
C'est peu onéreux et facile à poser, mais son usage doit être bien réfléchi. Ou alors, il faudra prévoir un budget arceaux pour remplacer chaque année ceux qui ont été abîmés.

Par Valoche13

Bonjour

Merci pour votre réponse.

En fait cet arceau a été posé comme vous le dites sans en parler ni sans avoir été voté en assemblée. Personnellement je comprends que le fait que l'emplacement soit loué on le protège par un arceau. Ce qui me gêne c'est qu'il soit positionné de telle sorte que mon boxe qui est juste en face avec un mur sur le côté car au fond du garage ne me permette pas d'avoir la visibilité lorsque je recule. J'ai demandé la pose d'un miroir qui m'est refusé. Le syndic y est totalement opposé. Je suis donc obligée de rentrer en marche arrière lorsque cela le permet. Lorsque des véhicules type camion stationnent devant l'entrée du garage je ne peux que rentrer en marche avant. Que l'arceau soit cassé ne me dérange pas mais c'est surtout la voiture qui sera abîmée et là c'est vraiment ennuyeux.

Si l'emplacement est loué j'aurai justement la visibilité de ce véhicule dans mon rétroviseur et cela sera justement plus simple pour reculer.

Par yapasdequoi

La démarche juridique c'est de poser une résolution à la prochaine AG pour demander le retrait de ces arceaux.
Je ne crois pas qu'elle aura beaucoup de succès si vous êtes la seule personne gênée... mais ça vaut le coup d'essayer.

De même vous pouvez poser une résolution autorisant la pose d'un miroir pour vous permettre de manœuvrer. S'il peut servir à d'autres, il sera sans doute accepté.

De nos jours de nombreuses voitures sont équipées de radar de recul ou même de caméra.

Vous pouvez aussi agir contre les camions qui gênent l'accès à votre garage. Un stationnement gênant est verbalisable.

Par AGeorges

Bonsoir Valoche,

J ai demandé la pose d un miroir qui m est refusé. Le syndic y est totalement opposé .

1. Vous ne pouvez pas "demander la pose d'un miroir". Tous les équipements particuliers installés dans une copropriété doivent passer par un processus spécifique qui est résolution d'AG et accord du Syndicat.
2. Le Syndic ne dirige pas une copropriété. Il n'est que bras légal. Le cerveau est le Syndicat. Il peut donner son avis, mais il peut juste dire qu'il n'est pas autorisé à accorder la pose d'un miroir, pas qu'il est contre.