



Travaux, accès parking imputables à un copropriétaire sans parking

Par Milena

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une résidence où je n'ai pas de place de parking ni d'accès au parking.

Par-contre, il y a un escalier dans la cour de la résidence qui permet aux propriétaires qui ont un parking d'y accéder et cet escalier ne dessert que le parking.

Des travaux de 4000 ? pour le revêtement d'un muret du parking et de cet escalier qui mène aux parkings privés viennent d'être votés en AG de copropriété (nous sommes 5 sur 37 à ne pas avoir de place de parking). Est-ce que je vais devoir payer ces travaux alors que je n'ai pas la jouissance du parking donc aucune utilité de ces escaliers?

J'ai regardé dans mes documents je lis pour les Charges communes spéciales d'équipements du parking

1) Définition

Les charges communes spéciales « stationnements » comprennent:

- ? pour l'accès aux sous-sols, les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de la porte automatique et tous les frais occasionnés par le système de commande, à l'exception des frais d'acquisition, de réparation ou de remplacement des télécommandes individuelles, qui sont privatives;
- ? les frais d'entretien, de réparation et de réfection de la rampe et des aires de circulation automobiles du sous-sol, uniquement en ce qui concerne les frais afférents aux revêtements ;

2) Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies ci-dessus, seront réparties au prorata du nombre d'emplacements de parkings, comme indiqué dans le tableau II ci-après, colonne n°5.

Je n'ai pas de quote-part pour le parking et je ne paie habituellement pas les dépenses liées au parking mais je n'ai aucun élément concernant ces escaliers d'accès au parking à savoir si elles font parties des charges communes générales.

Est-ce que quelqu'un peut m'aider svp?

Je vous en remercie d'avance.

Cordialement,

Mylène

Par yapasdequoi

Bonjour,

La résolution qui vient d'être adoptée prévoit-elle une répartition particulière ?
Est-ce que les copropriétaires sans parking ont pris part au vote ?

Par Milena

Merci de votre réponse.

Oui il est indiqué "selon la clé de répartition "CHARGES GENERALES"".

Mais la résolution a été adoptée en deuxième lecture à 491/1000 contre 206/1000.

Au moins 2 copropriétaires sans parking ont pris part au vote.

Par yapasdequoi

La seule solution est de contester la résolution dans le délai de 2 mois selon l'article 42.

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. "

L'avocat est obligatoire.
Vous pouvez vous regrouper avec d'autres lésés.

Par Milena

Je vous remercie de votre réponse.

Je vais tout de même faire un retour au conseil syndical à ce sujet et demander s'il ne s'agit pas d'une erreur dans le compte rendu. Si ce n'est pas le cas, je serai obligée de contester.

Bonne soirée et encore merci.

Milena

Par yapasdequoi

Vérifiez quand même que le coût de la procédure n'excède pas trop le coût de ces travaux.
Le résultat d'une procédure n'est jamais garanti d'avance.

Par Milena

Oui merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un escalier n'est pas un élément d'équipement commun. C'est une partie commune dont les charges d'entretien sont réparties, comme dit au deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon les tantièmes de charges générales s'il n'en est pas stipulé autrement dans le règlement de copropriété. C'est une source de conflit classique dans les immeubles ayant un local commercial : le propriétaire de ce local doit participer aux frais d'entretien de l'escalier même s'il ne l'emprunte jamais.

Jurisprudence en ce sens : Cass Civ3, 12/01/1982, n° 80-14.313.

Il n'y a pas d'anomalie et il serait vain de contester.

Par Milena

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse mais le vote de cette résolution couvre aussi les murets de la rampe du parking qui figure bien dans le règlement de copropriété en tant que charges spéciales de stationnement et réparties en fonction du nombre de places de parking.

L'an dernier, ils ont voté l'installation de 5 caméras de vidéosurveillance dont 3 au parking, 1 sur le portail près du parking alors qu'il y a 2 portails dans la résidence et 1 sur une porte d'entrée près du parking alors qu'il y a 5 portes d'entrée dans la résidence. Si je n'avais pas ouvert ma bouche nous serions tous entrain de payer un abonnement de 8000 ? (sans mise en concurrence) pour une vidéosurveillance sur une infime partie de la copropriété. Il y en a une qui proposait même de diviser par 37 copropriétaires plutôt que par tantième! Vous imaginez 22 tantièmes sans parking et 32 tantièmes avec parking. Ils ont fini par y renoncer pour des problèmes de répartition.

Les 3 derniers appels de fond intégraient aussi une dépense de 3000 ? pour des plaques occultantes pour les portails et ces plaques ne seront pas posées.

Je vous remercie de vos réponses, je vais peser le pour et le contre. J'ai envoyé un message au conseil syndical pour avoir une explication mais à mon avis même s'il y a jurisprudence pour l'escalier, les coûts pour les murets de la rampe du parking ne devraient pas être imputés à tous.

Cordialement,

Milena

Par Nihilscio

Il faut chiffrer de manière distincte le coût des travaux sur l'escalier d'une part et sur la rampe d'autre part. Les répartitions sont en effet différentes.

Par yapasdequoi

Si l'AG a voté une résolution, elle s'applique si personne ne conteste dans les 2 mois.

Ceci même si elle n'est pas conforme au RDC.

Comme déjà dit, une procédure peut coûter plus cher que les travaux (avocat obligatoire, expertise très probable), donc prudence.

D'autre part une contestation bloque les travaux jusqu'à résolution (sauf urgence). Vous risquez dans la foulée de vous faire des amis ...

Mais vous pouvez tout à fait décider de faire valoir vos droits à ne pas payer les charges spéciales parking.

Par Milena

Je suis d'accord sur le fait qu'une procédure peut-être coûteuse, longue et l'issue incertaine. Par-contre, ce n'est pas normal qu'à chaque fois qu'il y a des travaux au parking, que ce soit étendu sur une toute petite partie commune afin de tout mettre dans les charges générales. Ce n'est pas la première fois que ça se produit. Ma place de parking ayant été supprimée lors de la construction, j'ai été obligée d'acheter le box d'un autre propriétaire un peu plus loin au sous sol dans une autre résidence pour lequel j'ai des charges liées au parking également. Donc, sur du long terme, je ne peux pas payer double charges de parking. Je trouve que décider en AG de ponctionner tous les copropriétaires pour les travaux liés au parking relève de l'abus en toute contradiction avec le règlement de copropriété.

Oui je peux contester et demander des dommages et intérêts vu que j'ai mon propre box localisé ailleurs même si ce que je recherche en priorité est une équitabilité par rapport aux coûts des travaux du parking que je n'ai pas dans ma résidence donc le respect des répartitions définies dans le règlement de la copropriété.

Je vais tout de même patienter un peu le temps d'avoir une réponse du conseil syndical par rapport à l'imputation du financement des travaux sur charges générales.

Par yapasdequoi

Le fait d'avoir un box ailleurs n'est pas un argument, le seul argument c'est la non conformité de cette répartition avec le règlement de copropriété.

Ensuite le CS peut vous renseigner, et c'est prudent de vérifier que vous avez bien compris.

Point important :

Avez-vous voté "contre" cette résolution ?

car je rappelle l'article 42.

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. "

Par Milena

Oui car je n'ai pas de places de parking. J'attends juste une réponse du conseil syndical avant de me prononcer. L'an dernier, le conseil syndical n'a jamais pu obtenir de réponse de la part du syndic concernant la personne qui avait ajouté la résolution (supposée par LRAR) pour la vidéosurveillance sur la présentation d'un seul devis sans mise en concurrence. La résolution a été votée en AG sans que personne ne sache d'où ça venait d'où la renonciation alors que le syndic avait commencé à lancer les appels de fond pour l'installation.

Cette année, je me retrouve avec un cas un peu similaire et je suis venue demander de l'aide sur ce forum par rapport à la situation. Mais il est possible qu'il y ait une nuance que je n'ai pas saisie donc j'attends un peu.

Je vous remercie de votre aide.

Milena

Par yapasdequoi

Peu importe qui demande une résolution, si elle est rejetée, c'est terminé.

Votre syndic est un pro ? il ne peut pas lancer d'appels de fonds pour des travaux non encore votés, sauf en cas d'urgence.

Le cas cette année n'est pas similaire puisque la résolution a été approuvée. C'est bien plus ennuyeux pour vous, non ?