



Vente de parking visiteurs dans une copropriété

Par **subimago**, le **11/06/2015 à 18:16**

Bonjour,
Je suis propriétaire dans une petite copropriété de 30 appartements. Cette propriété possède en partie commune 2 parkings pour les visiteurs. À la prochaine A.G, le conseil syndical propose la vente de ces deux places de parking. Nous sommes un certain nombre à ne pas vouloir de cette vente. Quelle majorité est-elle obligatoire pour que cette vente soit entérinée ? est-ce l'article 25 ou 26 ou 89-D qui doit s'appliquer dans ce cas ? Merci de votre aide.
subimago

Par **Lag0**, le **11/06/2015 à 18:38**

Bonjour,
Il s'agit donc de l'aliénation de parties communes.
Si cette vente n'entraîne pas de modification dans la destination de l'immeuble, c'est un vote à l'article 26. Si au contraire, elle entraîne un changement de destination de l'immeuble, c'est à l'unanimité.
Ici, il semble que la vente de parkings visiteurs ne change pas la destination de l'immeuble, donc article 26.

Par **subimago**, le **12/06/2015 à 08:46**

Le fait de ne plus pouvoir accueillir de visiteur dans la résidence, en leur permettant d'y stationner, ne constitue-t-il pas un changement dans sa destination ? La destination prévue au départ était de permettre cette fonction d'accueil en la facilitant... ce qui ne sera plus possible (absence de parking extérieur à proximité).
subimago

Par **moisse**, le **12/06/2015 à 09:10**

Bonjour,
Ce n'est pas la destination du parking qui importe, mais celle de l'immeuble.
Aucun immeuble résidentiel n'a comme destination l'accueil des visiteurs.
La présence de places "visiteurs" est toujours un grand sujet de débat dans les copropriétés.
En effet la plupart des emplacements sont squattés par des résidents, propriétaires ou locataires en mal de place pour tous leurs véhicules.
Pour le reste les visiteurs peuvent toujours se garer hors de la copropriété.

Par **aguesseau**, le **12/06/2015 à 15:52**

bjr,
pour être complet, vous pouvez prendre connaissance de l'article 8-1 de la loi de 68 sur la copropriété qui encadre dans certains cas la vente de parking dans une copropriété:
" Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.
Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.
Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.".

Par **Lag0**, le **12/06/2015 à 16:43**

Ici, nous sommes dans le cas de parkings parties communes vendus par la copropriété, ce n'est pas une vente de parking partie privative par un copropriétaire.

Par **aguesseau**, le **12/06/2015 à 19:43**

l'article cité parle de vendeur, il n'est pas précisé la qualité du vendeur à moins que qu'une jurisprudence ait indiqué que par vendeur, il fallait comprendre un copropriétaire vendeur.

Par **subimago**, le **13/06/2015 à 08:26**

Bonjour,
Il s'agit, en effet, de places de parking appartenant à la copropriété, au même titre que les espaces verts, par exemple. Je précise aussi que cette vente, souhaitée par quelques copropriétaires, est proposée dans le but de renflouer les finances communes, et palier ainsi

la carence de certains copropriétaires à payer leurs charges !..rnsubimago