



Parties communes - circulation transformée en local poussettes

Par **Lucien75**, le **26/03/2018** à **16:29**

Bonjour Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire d'un bien au RDC d'un immeuble ancien. L'accès à mon logement se fait par une première porte donnant sur un passage vers un courette intérieure/puit de lumière accueillant des WC communs.

Le passage en question est un couloir très court desservant 2 logements: le notre et celui de notre voisin par chacun une porte d'entrée coulissante de part et d'autre. Notre voisin a temporairement condamné sa porte à la suite d'un réaménagement de son bien (réunification de 2 lots), son entrée se faisant maintenant par une autre porte dans la cour principale de l'immeuble. Il souhaite conserver la possibilité de refaire 2 lots distincts ce qui l'empêche de condamner cette porte coulissante définitivement.

De plus, à la demande des précédents propriétaires de notre bien, ils ont obtenu l'autorisation par vote d'AG de mettre un verrou sur la première porte tout en précisant qu'ils n'annexaient pas cette partie commune et qu'il devaient respecter la servitude de passage vers les toilettes communs chaque fois que nécessaire (en cas de travaux ou problème sanitaire chez un des copropriétaires). Pour assurer cela, le syndic et le conseil syndical ont une clef en leur possession. Au quotidien, nous sommes donc les seuls à emprunter cette porte et ce bout de couloir pour accéder à la porte d'entrée de notre logement.

Hors, il s'avère que notre copropriété souffre d'un manque de place pour ranger les vélos et poussettes. Notre syndic à la demande d'un ou plusieurs copro souhaite faire voter en AG l'utilisation de ce couloir en local poussettes c-à-d les entreposer du côté de la porte du voisin

et ne laisser qu'un passage aléatoire pour l'accès à notre logement.

Nous sommes très inquiets pour des raisons évidentes de sécurité. Un syndic a-t-il donc légalement le droit de transformer un passage vers logements en local poussettes/caddy sans tenir compte des risques que cela peut représenter pour les occupants: objets encombrants mal entreposés et limitant la circulation et l'évacuation en cas d'incendie ou blessure? Y a t-il un règlement ou un texte de loi qui interdirait définitivement de transformer une circulation en local commun? Merci d'avance pour votre précieuse aide en retour de ce message.

Sincères salutations,

Par **nihilscio**, le **26/03/2018** à **22:44**

Bonsoir,

Il y a bien un texte, c'est l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 65-557 du 10 juillet 1965 : "L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété."

Le projet de transformer l'accès à votre appartement en local ou entreposer des poussettes modifierait les modalités de jouissance de votre lot de copropriété.

Par **Lucien75**, le **27/03/2018** à **13:02**

Merci beaucoup pour votre réponse.

Peut-on invoquer la modification des modalités de jouissance de parties privatives même si la modification soumise au vote concerne une partie commune ? Lors de la prochaine AG, je vais m'adresser à des néophytes (comme moi) en matière de droit, comment puis-je leur expliquer concrètement que les modalités de jouissance de mon bien sont modifiées et donc leur faire comprendre que ce vote serait 'illégal' ?

Mon objectif étant d'être la plus persuasive possible afin d'éviter que ce soit voté et de devoir faire un recours en justice long et coûteux. Mais surtout d'éviter de prendre le risque d'avoir des objets encombrants devant la seule issue pour sortir de mon logement (Pas de sortie possible par des fenêtres qui s'ouvrent entièrement). J'ai d'ailleurs cru comprendre que je serais obligée d'appliquer la décision de l'AG tant que le jugement n'aurait pas eu lieu.

De plus, ce vote à la majorité des voix serait contraire aux règlements de copropriété qui stipule clairement que les parties communes ne doivent pas être encombrées. Ils envisagent donc de modifier le règlement de copropriété (aux 2/3 des voix si je ne me trompe pas).

Je me demandais si la loi ne prévoyait pas également un volet sécurité qui pourrait empêcher ce type de décision.

Merci d'avance pour votre aide précieuse.