

VELO ET COPROPRIETE

Dispositions juridiques actuelles

Dans un immeuble en copropriété, différents locaux sont susceptibles accueillir les deux-roues :

1° Une loge de gardienne après suppression du poste.

(Dans le cas présent, l'assemblée générale ne peut intervenir que si le local affecté à la loge est une partie commune. En effet, s'il s'agit d'une partie privative que le syndicat des copropriétaires loue à l'un des copropriétaires pour y loger le gardien, le propriétaire récupère le local une fois la gardienne partie).

- Vote de la suppression du poste :

Le poste est prévu par le règlement de copropriété : en principe, la suppression doit être votée à l'unanimité, cette suppression constituant une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives résultant du règlement. Cependant, on observe, en jurisprudence, une tendance à admettre que cette suppression est possible à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, s'il peut être mis en place des solutions de substitution apportant des avantages équivalents et éventuellement plus économiques (CA Paris, 24 juin 1988, 12 février 1993).

Le poste n'est pas prévu par le règlement de copropriété : la suppression s'apprécie par rapport à la destination de l'immeuble, notion appréciée souverainement par les juges du fond. Si le service contribue au standing de l'immeuble et affecte donc sa destination, la suppression doit être votée à l'unanimité. En revanche, si la destination de l'immeuble a évolué et que l'existence d'un concierge ne se justifie plus, la double majorité de l'article 26 suffit (CA Versailles, 25 mai 1992).

- Affectation de la loge devenue vacante en local à vélos :

Il s'agit d'une modification de la destination d'un local commun afin de recevoir une utilisation mieux adaptée aux besoins de la collectivité. L'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit un vote à la double majorité de l'article 26.

L'assemblée générale fixe, à la même majorité, la répartition du coût d'éventuels travaux d'aménagement, mais également la répartition des dépenses de fonctionnement et d'entretien.

2° Création d'un local à vélos ou transformation d'un local existant en local à vélos.

Ces décisions sont votées également à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965 :
« *L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ».*

3° Autorisation donnée aux copropriétaires d'entreposer leurs vélos dans une cour commune.

- Dans le silence du règlement de copropriété :

Sous réserve que la destination de l'immeuble ne s'y oppose pas, l'assemblée des copropriétaires peut modifier le règlement de copropriété et y insérer une clause prévoyant la possibilité pour les propriétaires de deux-roues de les garer dans la cour. La décision est prise à la double majorité de l'article 26.

Dans le même temps, l'assemblée peut fixer les modalités d'utilisation de cette cour, notamment en créant un espace réservé.

- Si le règlement de copropriété interdit tout stationnement de véhicules dans la cour.

En effet, il est du ressort du règlement de copropriété de fixer les modalités d'usage des parties communes. Pour être valables, les clauses doivent se justifier par l'intérêt de la collectivité et respecter la destination de l'immeuble.

Il est donc courant que des clauses concernent le stationnement des véhicules. Ainsi, la Cour de cassation a jugé qu'une clause interdisant dans une cour ou un jardin le dépôt d'objets pouvant troubler la jouissance d'autrui devait s'interpréter comme excluant en même temps le stationnement des véhicules (arrêt du 24 octobre 1973 ; et dans le même sens, CA Paris, 20 novembre 1984).

La Cour de cassation a d'ailleurs considéré comme valable une clause prévoyant le paiement d'une pénalité pour le stationnement interdit de véhicules (arrêt du 17 janvier 1990).

Il reste toujours possible, pour l'assemblée des copropriétaires, de modifier le règlement de copropriété en supprimant une telle interdiction, à la double majorité de l'article 26 et à condition toujours de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ni aux droits des copropriétaires.

4° Création d'un espace réservé aux vélos dans un parking collectif en sous-sol.

Une telle décision est votée à la double majorité de l'article 26 (s'agissant encore d'un aménagement de locaux affectés à l'usage commun).

5° De la double majorité de l'article 26 alinéa 1^{er} à la majorité « assouplie » de l'article 26 alinéa 4.

La double majorité de l'article 26 est une majorité renforcée qui reste difficile à obtenir. En effet, rappelons qu'elle nécessite la majorité en nombre des copropriétaires (la moitié + 1), cette majorité devant représenter au moins les deux-tiers des voix du syndicat (en tantièmes).

L'article 26 alinéa 4 prévoit donc la possibilité d'un second vote, dans le cadre des travaux d'amélioration défini à l'article 30 de la loi et dans les conditions suivantes :

« A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité ».

La nouvelle majorité requise se calcule ainsi :

- d'une part la majorité en nombre des membres du syndicat (comme dans le cas général) ;
- d'autre part, les deux tiers des voix des copropriétaires présents et représentés (et non plus de tous les copropriétaires), majorité déjà recueillie en première assemblée ; elle constitue de la sorte le seuil minimum qui ouvre la possibilité d'une seconde délibération sur l'opportunité de décider des améliorations dans l'immeuble.

Exemple : une copropriété se compose de 15 copropriétaires, dont 11 sont présents ou représentés avec 900/1000^e ; il faut :

- que 8 copropriétaires émettent un vote favorable ;
- que ces 8 personnes représentent au moins 600 voix sur les 900 voix des 11 copropriétaires présents ou représentés.