



## Création emplacements stationnement sur espaces verts parties communes

Par **tréguier95**, le **16/03/2025 à 11:52**

Bonjour,

Certains copropriétaires (dont des membres du CS) envisagent la création d'emplacements de stationnements (visiteurs) sur une partie des espaces verts parties communes.

Cette résidence des années 70 dispose d'un emplacement privatif par appartement et de superbes espaces verts qui valorisent nos appartements.

Les voies de circulation piétonnes et pompiers sont déjà largement encombrées de véhicules (2 voitures pour un couple, éventuellement plus si enfants à domicile ou véhicules de fonction) en infraction quant à l'occupation illégale des parties communes.

Le syndic pourtant en charge de faire respecter le RG n'agit pas et se limite à envoyer des courriels de rappel au règlement sans aucun résultat.

Le coût de cette création ne sera pas négligeable pour les nouveaux copropriétaires ayant fait appel à un crédit.

Coût des travaux, de modification du Règlement et de sa diffusion, d'un géomètre, de la publication aux hypothèques, etc.

Sachant que c'est l'assemblée générale qui décide, quelles sont les textes qu'il convient de connaître avant de présenter une résolution.

En particulier concernant le PLU, les textes relatifs à la végétalisation, et autres ?

Merci de votre attention.

Par **beatles**, le **16/03/2025 à 12:04**

Bonjour,

Vous oubliez l'encombrement de ce que seraient les aires de retournement pour les pompiers.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **16/03/2025** à **12:49**

Bonjour,

[quote]Le syndic pourtant en charge de faire respecter le RG n'agit pas et se limite à envoyer des courriels de rappel au règlement sans aucun résultat.[/quote]

Que peut-il faire de plus ?

Ne nécessite une autorisation d'urbanisme que la création d'au moins dix emplacements de stationnements ouverts au public. Si les aires de stationnement ne sont pas ouvertes au public, l'aménagement ne requiert aucune autorisation d'urbanisme.

Si le règlement de copropriété ne décrit pas l'aménagement des parties communes, il n'est pas nécessaire de modifier le règlement de copropriété pour transformer les espaces verts en aires de stationnement.

Pour la réglementation relative à l'imperméabilisation du sol, lire le document suivant :  
[https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF\\_9\\_impermeabilisation\\_web.pdf](https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_9_impermeabilisation_web.pdf)

Par **beatles**, le **16/03/2025** à **14:08**

Plus simplement au vu de ma remarque dans ma première intervention concernant une obligation basique du syndic de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]... d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;[/quote]

Que doit faire le syndic si les dégagements prévus pour les secours sont encombrés ?

Par **Cousinnestor**, le **16/03/2025** à **14:43**

Hello !

Treguier j'ai bien perçu que personnellement vous n'étiez pas favorable à cette perspective de création de places de parking "visiteurs", mais je n'ai pas saisi votre question juridique, quelle-est-elle ?

A+

Par **Lingénu**, le **16/03/2025** à **15:20**

[quote]

Que doit faire le syndic si les dégagements prévus pour les secours sont encombrés ?

[/quote]

Je ne sais pas mais vous allez l'expliquer en détail.

Par **beatles**, le **16/03/2025** à **16:37**

A-t-il la possibilité de faire enlever les véhicules gênants qui empêcheraient l'interventions des véhicules de secours en cas d'incendie, ou a-il la possibilité de prévoir des emplacements pour que ces véhicules ne gênent plus les interventions de secours pour la sauvegarde de l'immeuble.

Si tréguier95 n'est pas d'accord il n'a qu'a saisir le TJ pour faire annuler cette initiative (devoir) prévue à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **tréguier95**, le **17/03/2025** à **10:05**

Bonjour et merci de vos contributions.

1) Je ne suis ni pour ni contre ce projet, si je fais appel à un site aussi documenté comme le votre c'est que je souhaite savoir quels sont les textes qui s'appliquent à ce projet.

2) Une copropriété évolue avec ses copropriétaires., ce n'est pas que du Droit c'est aussi de l'humain.

Historiquement, il reste encore quelques premiers acquéreurs qui progressivement ont vu de nouveaux arrivants qui n'ont pas forcément le même intérêt pour le cadre de vie dans l'ensemble immobilier. Les Airbnb par exemple.

3) La question des moyens des syndics pour faire appliquer (obligation de par leur contrat) le règlement de copropriété, la Loi de 1965 et ses articles d'ordre public reste entière.

Une acquisition est en copropriété un contrat entre tous. Comment faire respecter un contrat ?

Concernant les interventions des secours (pompiers, samu) la BSPP qui défend notre site à dressé un constat des infractions de stationnement transmis au syndic. Que croyez vous qu'il s'en suivi ?

Nous pouvons utilement nous questionner pour savoir à quoi sert de produire des textes si la seule solution pour les faire respecter consiste à introduire une action en justice (longue, couteuse et souvent incertaine). Surtout quant on connaît l'état de la "Justice".

Si nous constatons que les copropriétés se dégradent, c'est aussi que des copropriétaires vendent écueurés de voir leur environnement et les relations entre voisins se dégrader dans une société de plus en plus agressive et violente.

Bonne réception

Par **Lingénu**, le **17/03/2025** à **11:24**

[quote]

je souhaite savoir quels sont les textes qui s'appliquent à ce projet.

[/quote]

Eventuellement le PLU sinon aucun.

[quote]

Comment faire respecter un contrat ?

[/quote]

C'est en pratique impossible sans un minimum d'adhésion des parties.

S'il y a besoin de lutter contre des incivilités il faut recourir à des moyens humains, gardien ou société de surveillance.

Par **youris**, le **17/03/2025** à **15:43**

bonjour,

pour agir en justice, le syndic doit être mandaté par l'assemblée générale, concernant le stationnement anarchique des véhicules, certaines grosses copropriétés utilisent un garde particulier qui peut établir des procès verbaux en cas d'infractions de stationnement dans une copropriété.

voir ce lien : [Garde-particulier/Procedure-pour-l-agrement-de-garde-particulier](#)

salutations