



Occupation abusive de parkings dans une cour commune

Par **lebiki73**, le **27/01/2019** à **17:18**

Bonjour,

Propriétaire d'un appartement dans un immeuble possédant une cour commune réservée au parking de nos véhicules, sans toutefois bénéficier d'une attribution exclusive d'un emplacement pour chaque lot à usage d'habitation ou professionnel ou associatif. Il convient de préciser que tout le RDC est occupé par 2 associations et un commerce et que les 6 étages sont occupés par des résidents propriétaires ou locataires.

Depuis longtemps nous avons déjà signalés l'occupation abusives et permanentes des emplacements de parking par ces 2 associations à notre syndic, qui va enfin décider d'insérer une clause complémentaire au règlement de copropriété. En effet, sur une période de 3 mois j'ai pu constater que ces 2 associations dont l'une est propriétaire et l'autre locataire, laissent en permanence 4 véhicules de service 7/7 j et jour et nuit, malgré que leur période d'activité n'est que de 5/5 j de 8h à 12h et 14h à 18h.

J'ai pu constater également que les personnels de ces 2 associations entraînent leurs véhicules privés avec ou sans alternance avec les véhicules de service. Il en résulte donc une occupation permanente de 4 à 5 emplacements en permanence sur 15.

Actuellement, le règlement de copropriété ne prévoit qu'un droit de jouissance à tous de cette cour commune sans préciser le nombre et la catégorie de véhicules pouvant y être garé.

Ainsi mon interrogation se porte donc sur le droit d'usage de ces parkings par ces associations avec leurs véhicules de services ou privés.

Quels recours avons-nous pour interdire l'usage de ces parkings aux personnels de ces associations qui ne sont donc pas résidents de la copropriété, puisqu'ils viennent seulement y travailler ?

Après limitation éventuelle d'un véhicule par lot à usage d'habitation ou associatif, peut-on interdire à ces associations de laisser en permanence leurs véhicules de services, surtout en dehors des jours et heures d'activité ?

Dans l'affirmative, sur quels textes règlementaires peut-on s'appuyer ?

Restant à votre disposition pour de plus amples informations je vous remercie par avance de

l'intérêt que vous pourrez porter à ma demande.

Bien cordialement

Patrice JAMBEL

Par **youris**, le **27/01/2019** à **18:50**

bonjour,

si votre R.C. ne comporte aucune restriction sur l'utilisation du parking partie commune, vous ne pouvez pas contester l'utilisation qui en est faite actuellement par certains résidents.

le premier alinéa de l'article 9 de la loi 65-557 précise: " Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble."

la seule solution est de modifier votre R.C. mais il faudra respecter l'article ci-dessus.

salutations

Par **beatles**, le **28/01/2019** à **11:47**

Bonjour,

D'après la description de la situation la cour commune serait réservée au stationnement des véhicules des résidents, copropriétaires ou locataires,

Légalement chaque résident a comme obligation de ne pas porter atteinte au droit de stationner des autres résidents.

Le premier alinéa de l'article 9 est un contrat ou une obligation d'ordre public et le Code civil dans son article 1188 dispose comment doit s'interpréter un contrat :

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

*Lorsque cette intention ne peut être décelée, **le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.***

Est-ce raisonnable que de s'accaparer, directement ou indirectement et abusivement, toutes les places de stationnement au détriment des autres ayants droits ?

Pour parfaire la notion d'interprétation d'un contrat, je vous invite à consulter les articles faisant

suite au 1188 soit du 1189 au 1192.

Pour terminer je vous livre le contenu de l'article 1102 concernant les dispositions liminaires du contrat :

Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi.

La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **28/01/2019** à **13:34**

[quote]

à notre syndic, qui va enfin décider d'insérer une clause complémentaire au règlement de copropriété.

[/quote]

Bonjour,

Ceci est impossible ! Le syndic n'a pas compétence à modifier de lui-même le règlement de copropriété !

Par **beatles**, le **28/01/2019** à **14:22**

Soit le syndic porte à l'ordre du jour de l'AG à venir cette clause à voter, soit vous notifiez par LRAR au syndic l'inscription de cette clause à l'AG à venir (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022124061&cidTexte=LEGI>).

Cette clause devra être votée à la double majorité prévue à l'article 26 comme en dispose le b de cet article (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028807646&cidTexte=LEGI>).

Pour cela il faudra que la décision soit prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ; ce qui signifie que les deux associations ne doivent pas détenir au moins 1/3 des voix, et, que les présents et représentés représentent au moins 2/3 des voix ; sachant que les voix des abstenionistes et des défaillants (absents) s'ajoutent aux voix contre ; donc si l'on est pas sûr de pouvoir assister à l'AG il faut se faire représenter, et, chaque mandataire peut détenir au minimum 3 mandats ou bien 10 % du total des voix du syndicat.

Par **lebiki73**, le **29/01/2019** à **17:24**

Merci de vos réponses à vous tous c'est très gentil de votre part.

Je sais pertinemment que le syndic ne peut prendre de décision sans l'accord des copropriétaires pour modifier un RC et ainsi nous allons voter cette mesure à la prochaine AG de manière à bénéficier d'un RC clair et sincère, définissant le nombre de véhicules par lots d'habitations ou professionnels, autorisés à utiliser cette cour. C sera donc la 1ère étape de notre démarche qui je l'espère aboutira.

En ce qui concerne les abus d'occupation, qui pour moi et les autres copropriétaires s'apparentent à un usage exclusif d'une partie commune sans aucune décision officielle et sans que le RC ne le définisse, l'art 9 prévaut puisqu'il y a un gêne occasionnée à l'encontre des autres copropriétaires. L'article 1188 du code civil quant à lui me laisse vraiment pantois puisque libre de toute interprétation. Cet article ne nous avance donc guère.

In fine, si je comprends bien, les copropriétaires résidents que nous sommes doivent donc se résigner à garer leur véhicule à titre onéreux à l'extérieur de la résidence et à continuer en plus de payer les charges d'entretien et de rénovation de cette cour sans pouvoir l'utiliser. C'est ubuesque !

Dans le cas où l'additif au RC ne pouvait aboutir, j'ai bien prévenu mon syndic que je ne chercherai plus à régler ce litige à l'amiable ou d'une manière légale, puisque les lois Française ne protègent que les gens malhonnêtes ou de mauvaise foi, mais que j'agirai comme le font ces 2 associations en m'octroyant également 2 à 4 places de parking en jonglant avec les véhicules de mes enfants. De cette manière peut-être que les choses bougeront un peu plus !

Je tiens à préciser, que lors d'une semaine d'octobre, 7 véhicules appartenant à ces 2 associations occupaient cette cour de 15 places, et donc il n'en restait que 8 pour les 15 résidents permanents que nous sommes. C'est à partir de ce moment que je suis intervenu par lettre AR auprès du syndic.

Même si vos réponses n'ont pas été dans le sens espéré par l'ensemble de la copropriété, je vous remercie de votre diligence et de votre dévouement.

Bien cordialement

Par **beatles**, le **29/01/2019** à **19:27**

Vous n'avez pas saisi le sens de l'article 1188 du Code civil.

Une personne raisonnable placée dans votre situation trouverait que les associations en occupant toutes les places de stationnement : en premier lieu encombre indument la cour commune en empêchant, dans un second temps, les autres copropriétaires de jouir, de plein droit, de parties communes comme en dispose l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ; ce qui est

une atteinte à leurs droits.

Donc l'article 1188 du Code civil vous protège contre des personnes qui se croient tout permis aux détriment de droits élémentaires que sont en droit d'exiger les personnes qu'ils dédaignent.

Par **lebiki73**, le **30/01/2019** à **09:21**

Bonjour,

Merci encore de votre réponse, qui me conforte dans mon action auprès de notre syndic.

Certes vous avez entièrement raison si l'on interprète de la sorte l'article 1188, mais je reste toujours dubitatif lorsqu'il s'agit de faire valoir nos droits dans la société actuelle Enfin, nous verrons bien lors de notre prochaine AG en souhaitant que nous aurons la double majorité, pour au moins faire inscrire la limitation d'un seul véhicule par lot d'habitation ou professionnel. Ce sera déjà une grande avancée d'avoir un RC comportant des éléments clairs et sincères.

Encore un grand merci pour votre sollicitude.

Bien cordialement

Par **beatles**, le **30/01/2019** à **10:14**

Je compléterai et modifierai quelque peu mon précédent message car, un premier lieu vous avez compris le sens de l'article 1188 du Code civil, mais sans vous en rendre compte, par manque de lucidité en critiquant la loi et en ne communiquant pas, dès le début, deux éléments primordiaux : le nombre d'appartements et d'emplacements de stationnement disponibles ; dans un second temps vous n'avez pas intégré que la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, fixe statutairement les rapports entre particuliers que sont les copropriétaires d'un immeuble collectif, qui est donc, en tant que statut, un contrat, le règlement de copropriété n'étant qu'un cahier des charges qui le complète.

Le premier alinéa de l'article 9 n'est pas explicite sur la commune intention (premier alinéa de l'article 1188) sinon qu'il rappelle que la liberté s'arrête là où commence celle des autres. C'est pour cela qu'existe le second alinéa pour permettre de rechercher ce qui est implicite ; mais avant il faut tenir compte du premier alinéa de l'article 1189 : **Toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier** ; ce qui signifie qu'il faut répertorier tous les éléments disponibles et les ranger dans le bon ordre.

Au départ le promoteur acquiert un terrain sur lequel, il fait édifier un bâtiment collectif sur plusieurs niveaux, avec, au rez-de-chaussée trois lots à usage commercial, et, aux étages quinze lots à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement de quinze emplacements de

stationnement dans une cour commune.

Raisonnement l'on peut affirmer qu'implicitement les emplacements de stationnement sont prévus pour être attribués aux propriétaires des lots réservés à l'habitation, car il sont « résidents » 24 heures sur 24 et qu'ils ont besoin d'un emplacement pour stationner leur véhicule lorsqu'ils ne l'utilise pas. Pour les locaux commerciaux qui ne sont que des lieux de travail, il n'est pas prévu d'emplacement, car rien n'oblige de prévoir un emplacement de stationnement sur son lieu de travail. Pour une association, qui est régie par la loi du 1er juillet 1901, elle ne peut pas imposer à une copropriété son organisation qui prévoit la mise à disposition de véhicules à ses membres ou employés.

Donc 15 appartements = 15 emplacements de stationnement !

Pour ce qui est de la modification du règlement de copropriété, il faut la faire dans les règles de l'art, c'est-à-dire en tenant compte de la loi et en particulier de ses dix premiers articles (que je vous suggère de lire calmement avec la plus grande attention) ; mais avant prenez connaissance de ce rapport annuel de la Cour de cassation concernant les parties communes d'une copropriété (https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti).

Donc il vous faudra décider que les emplacements de stationnement qui sont des parties communes à jouissance privative, constituent chacun l'accessoire de chacun des lots réservés à l'habitation, conformément à la configuration et à la destination de l'immeuble et au souhait implicite, du promoteur, d'attribuer les emplacements de stationnement aux seuls lots réservés à l'habitation. Ces emplacements de stationnement n'étant pas des services collectifs ni des éléments d'équipement commun (premier alinéa de l'article 10) mais des parties communes (deuxième alinéa de l'article 10).

Article 6.3 :

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Par **lebiki73**, le **31/01/2019** à **23:30**

Bonsoir,

Encore merci pour tous ces renseignements complémentaires que je vais lire posément.

Cordialement