



Stationnement gênant abusif en copropriété

Par jack80

Bonjour, nous sommes une copropriété de 80 parkings en sous-sol, affectées en partie à une autre copropriété d'appartements et en partie aux locataires d'un bailleur social.

Il s'avère que certains locataires habituellement utilisent les voies de circulation du parking pour se garer, gênant le passage et la sortie des véhicules de certains garages.

Compte tenu que le règlement de copropriété interdit formellement le stationnement dans les voies et les parties commune, que les personnes coupables du non-respect du règlement sont des locataires du bailleur social identifiés, que c'est au Syndic de faire respecter le règlement et que les voitures gênantes ne sont pas de voitures ventouse, car elles partent le matin pour revenir le soir, d'un point de vue pratique :

1) A qui le Syndic devrait adresser la RAR de mise en demeure ? Au locataire ou au bailleur social, responsable de ses locataires ? Qui devient responsable de la gêne portée aux autres propriétaires ?

2) Une mise en demeure n'engendre aucun risque pour le sujet qui ne respect pas le règlement, il en va de soi que le locataire n'écoute pas les mises en demeure. Quelle sont les démarches qui pourraient contraindre le respect du règlement ?

Merci pour vos suggestions.

Par yapasdequoi

Bonjour

Le syndic n'a aucun lien légal avec les locataires. Mais a-t-il une certitude sur l'identité des fautifs ?

Il devrait envoyer un rappel à TOUS les copropriétaires de ne pas stationner en dehors des zones délimitées.

Ensuite il peut les menacer de faire enlever les véhicules par la fourrière et ce sera aux frais des contrevenants.

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006189108/>]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006189108/[/url]

Par jack80

Bonjour yapasdequoi, merci pour votre réponse.

Oui il y a certitude, car de plus nous avons un système de vidéosurveillance.

Si j'interprète bien votre réponse quand vous dites que le syndic n'a aucun lien légal avec les locataires, cela devrait signifier qu'il devra donc viser le propriétaire qui loue l'appartement du fautif, donc le bailleur social.

Le problème par rapport aux textes de loi que vous m'avez signalé et dont je connaissais déjà l'existence est qu'il s'applique en pratique qu'aux voitures épave, car la procédure demande que la voiture soit là pendant tout le déroulement des procédures, alors que cette voiture arrive le soir, stationne et le matin repart presque tous les jours. Impossible de faire intervenir l'officier de police judiciaire qui ne verra jamais le soir ou qui pourrait ne pas trouver la voiture pendant son déplacement car ce n'est pas garanti qu'elle soit là tous les jours.

Merci

Par yapasdequoi

Il faut prendre le véhicule en infraction, évidemment

La vidéo ne permet pas de verbaliser a posteriori.

Par contre une répétition des infractions peut être prouvée.

Le syndic doit commencer par mettre en demeure le bailleur des contrevenants de respecter le règlement de copropriété.

S'il a des preuves il peut déposer des plaintes, ou encore faire venir la police le soir.

Par yapasdequoi

Ce serait utile que le conseil syndical étudie le sujet et propose des solutions techniques comme des barrières d'accès avec des badges, ou toute autre solution qui limiterait le stationnement sauvage.

Solution à valider par un vote de l'AG.

Par morobar

Bonjour,
Déjà dans un premier temps limiter l'accès au parking par un moyen de discrimination, badge ou carte...
Sinon le problème restera insoluble.

Par yapasdequoi

Si ce parking est ouvert à tous les vents, c'est une première solution indispensable en effet !

Par Nihilscio

Bonjour,

A qui le Syndic devrait adresser la RAR de mise en demeure ?

Aux deux. Il y a un lien contractuel avec le bailleur et un lien extracontractuel avec l'auteur de l'incivilité. Il ne faut pas s'interdire d'agir directement avec l'auteur d'incivilités.

il en va de soi que le locataire n'écoute pas les mises en demeure

Oui, et il est à peu près sûr que le bailleur ne fera rien d'efficace.

En fait, en matière d'incivilité il n'y a pas de solution. On essaie de se débrouiller au mieux.

Par yapasdequoi

C'est exact.

Même si l'accès est limité par badge rien n'empêche les fraudeurs décidés de passer outre.

Il n'y a guère que l'enlèvement du véhicule qui peut être éventuellement dissuasif.

Par jack80

Merci à tout le monde, à yapasdequoi, morobar et Nihilscio pour vos apports.

Malheureusement le parking est déjà fermé par un portail avec télécommande, mais du moment que le locataire possède un garage lui aussi en location il a tout le droit et les moyens pour rentrer.

On vient souvent, et je comprends que l'on est obligés par le manque de lois plus contraignantes, à se rendre au fait que nous ne pouvons rien faire contre l'incivisme. Mais nous sommes bel et bien devant une personne identifiée qui ne respecte pas un règlement qui a valeur de loi. Est-t-il possible que nous n'ayons aucun moyen pour, au moins, mettre un peu de pression qui ne se limite qu'au fait de monter un peu le ton pour après ne rien pouvoir faire de concret ?

J'ai l'impression que tous les profiteurs savent très bien que rien se produira contre eux et qu'ils ont donc carte blanche pour continuer dans leur intérêt de ne pas respecter les règles.

Sur un site de loi sur le Net, j'ai trouvé un texte que je vous propose de lire pour vous faire et avoir votre avis:

L'assignation en référé

Si la mise en demeure s'avère infructueuse et devant l'urgence de la situation, il est possible d'assigner directement le contrevenant en vue de faire cesser ce trouble manifestement illicite et d'interdire, sous astreinte, le stationnement du véhicule sur les parties communes de la résidence. Afin de s'assurer du succès de cette procédure, il convient de rapporter la preuve de ce stationnement à l'aide pièces telles que : un constat d'Huissier lorsque le véhicule reste longtemps stationné et/ou des attestations de témoignage relevant l'immatriculation du véhicule, l'identité du propriétaire, l'endroit où le véhicule stationne.

L'on obtient alors souvent des décisions satisfaisantes, faisant par exemple injonction au copropriétaire de ne plus stationner le véhicule sur les parties communes sous peine de condamnation à payer une astreinte de 250? par infraction constatée outre le coût du procès verbal que dressera l'Huissier de justice pour chacune des infractions.

Le copropriétaire est par ailleurs condamné à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 1000? sur le fondement des dispositions de l'article 700 du NCPC, outre les dépens.

Par jack80

Sur ce même principe, le témoignage d'un avocat qui a fait condamner la copropriété à suite de la plainte d'un des copropriétaires (son assistée) qui rende, dans ce cas-là, la copropriété responsable de n'avoir pas agis pour imposer le respect du règlement aux autres copropriétaires:

Stationnement gênant sur des parties communes : la copropriété condamnée en référé !

Dans cette affaire soumise au juge des référés du tribunal judiciaire de Grenoble, ma cliente se plaignait de ne pas pouvoir accéder à son garage dans des conditions satisfaisantes. En effet, des véhicules stationnaient régulièrement en face de son garage, rendant les manoeuvres plus délicates.

Ces stationnements sur des parties communes étaient illégaux et abusifs puisque rien n'autorisait à garer un véhicule à cet endroit.

Après une vaine mise en demeure, nous avons assigné la copropriété en référé afin qu'elle soit condamnée à prendre toute mesure utile : pose d'une barrière, installation d'un arceau, mise en place de plots ou de poteaux, etc.

Le juge des référés a fait droit à nos demandes en condamnant le syndicat des copropriétaires à faire cesser ce trouble manifestement illicite, sous peine d'astreinte de 300 ? par infraction constatée.

En outre, une somme de 1 000 ? est mise à la charge de la copropriété au titre des frais de procédure.

C'est toujours très antipathique d'arriver à devoir taper les poings sur la table, mais cette situation d'abus ne peut pas continuer, car après avoir fait preuve de grande tolérance, comme tu verras des images prise par les caméras, nous pouvons témoigner d'un comportement quasi quotidien.

Par yapasdequoi

Pour agir en justice, il faut un vote en AG et un budget pour payer consra d'huissier et avocat. Mais rien n'empêche de le demander à la prochaine AG.

Par jack80

Merci, nous avons une assurance protection juridique qui pourrait aider dans ce sens.

Par yapasdequoi

Le syndic ou le conseil syndical peuvent consulter la protection juridique et étudier les options envisageables.