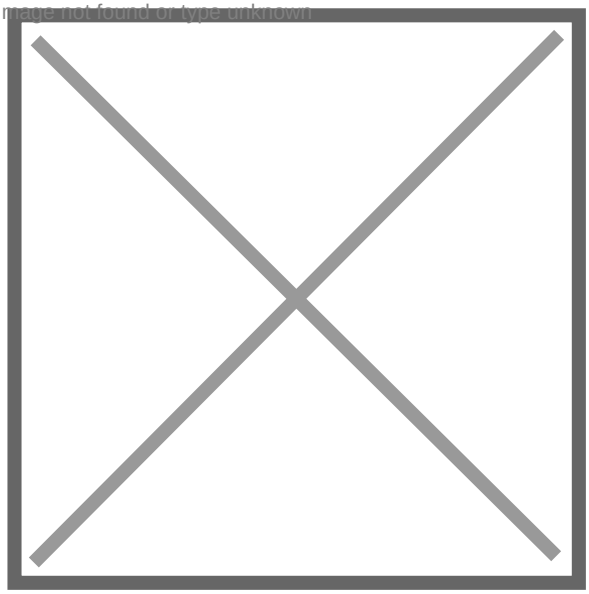
Image not found or type unknown



Le syndic me refuse l'accès au parking extérieur de ma résidence

Par **Sylvanito**, le **03/08/2011** à **10:46**

Bonjour,

J'habite un 50m² dans une résidence fermée qui a un parking souterrain, nominatif, et un extérieur appellé "parking visiteurs". Comme son nom l'indique, il sert à recevoir des visiteurs, les places ne sont pas nominatives.

La rue est payante et les places sont rares. Pouvoir me garer tranquillement était un critère déterminant dans ma recherche de logement.
Lorsque j'ai pris l'appart on m'a assuré que bien que n'ayant pas de place en sous-sol (ce que je n'ai jamais demandé), je pourrais me garer dans le parking exterieur, normal quoi. Je n'ai pas trop fait attention.
Pas au moment de signer le bail en tout cas. Car celui-ci ne mentionne pas de garage ni parking.
N'ayant pas tilté, lorsque quelques jours plus tard je demande à avoir un "bip" pour ouvrir le portail exterieur, l'agence m'oppose un refus catégorique.

J'ai beau leur expliquer que ma vision du BON SENS inclut le droit pour un locataire de profiter du parking extérieur 'partagé' de sa résidence, ils font les sourds.

Pour eux, si la propriétaire n'a pas acheté un emplacement parking sous-sol (et c'est le cas), alors je n'ai meme pas le droit d'accéder au parking visiteurs.
Je suis pourtant plus méritant que ces "visiteurs", qui eux rentrent sans problème, certains ont des bip, je le sais.

C'est pourtant pas compliqué de commander un autre bip, ni d'expliquer au presta que le

demandeur habite ici... je leur ai dit que je paierais le bip sans problème.
Je n'explique pas leur acharnement dans cette affaire. Ni leur mensonge initial.

L'agence, le syndic et le presta se renvoient la balle. Et depuis des, j'habite dans une résidence où je ne peux pas me garer alors que j'y habite.

Je ne comprends pas qu'un résident n'ait pas le droit d'utiliser le parking de sa résidence, s'agissant d'un parking non nominatif, non payé. 1) c'est du bon sens!!! 2) on paye des charges il me semble.
En fait les seules personnes que j'ai rencontrées cette planète qui trouvent cette situation normale, sont les employés de mon agence.

Qu'en pensez-vous ? Ma demande est elle légitime ? Si oui, ai-je des fondements juridiques pour faire plier le syndic/l'agence c.a.d **les contraindre à fournir un accès portail à tout résident de l'immeuble** ?

D'avance merci!

Par **amajuris**, le **03/08/2011** à **11:21**

bjr,
je pense que la première chose à faire est de lire le règlement de votre copropriété que devrais vous prêter votre bailleur.
juridiquement comme votre bail ne comprend pas de parking donc vous ne pouvez rien exiger de votre bailleur.
par contre en tant que locataire vous devez pouvoir accéder aux parties communes de la copropriété qu' est le parking visiteur.
ce type de problème s'est déjà posé en particulier dans le cas de fermeture de copropriété par une barrière automatique et dont la télécommande n'avait été fourni qu'aux propriétaires de parkings privatifs ou de garages mais je retrouve pas pour l'instant la source de cette information.
autre solution parfois employée c'est d'acheter directement la télécommande à l'entreprise en charge de l'entretien du portail mais elle peut refuser.
mais vous pouvez acheter une télécommande similaire et la coder vous même avec la télécommande d'un voisin.
cdt

voici un extrait d'un arrêt de cour d'appel pour un litige similaire:

" L'article 26 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que "sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes".

Dès lors que le règlement de copropriété ne mentionne pas l'existence de parties communes spéciales à certains copropriétaires et que l'attribution de télécommandes, permettant d'actionner les barrières d'accès à la résidence, n'a fait l'objet d'aucune décision d'assemblée

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

générale, le syndicat des copropriétaires ne peut, sans commettre une voie de fait, refuser la délivrance d'une télécommande à un copropriétaire, au seul motif qu'il ne dispose pas d'un emplacement de stationnement, et ainsi restreindre l'usage des parties communes que sont les voiries.

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires à remettre un système d'ouverture à la SCI X... ET ASSOCIES des barrières installées aux deux entrées de la résidence ;

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires à payer à M. X... et à la SCI X... ET ASSOCIES, ensemble, la somme de 4.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,

CA Versailles (4e ch.), 8 octobre 2007 - RG n° 06/00061.

Par **Sylvanito**, le **03/08/2011** à **11:26**

Merci pour votre réponse.

Bonne idée le règlement de copropriété. Je l'ai déja exigé, sans succès. Je relance.

Je peux en effet tenter d'opposer le principe d'accès aux parties communes à celui de l'absence de mention Parking sur le bail. Reste à savoir si cet accès inclut ma voiture ou seulement moi...

J'ai essayé de voir direct avec le presta qui fabrique les Bip, ils ont refusé catégoriquement sans autorisation du syndic. Ils se la jouent honnête, la blague, je vois plein de voitures de gens qui n'habitent pas ici, on se demande ou ils ont eu leur bip.

Par **amajuris**, le **03/08/2011** à **11:50**

bjr
en sens contraire voir ci-dessous un autre arrêt de cour d'appel sur le même sujet mais les circonstances ne sont identiques.

" Cour d'appel d'Aix-en-Provence
ct0165
Audience publique du vendredi 29 février 2008
N° de RG: 06/11591

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
4o Chambre A

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

ARRÊT AU FOND
DU 29 FÉVRIER 2008

No 2008 / 111

Rôle No 06 / 11591

Syndicat des Copropriétaires IMMEUBLE LE MIRABELLE

C /

Pierre X...

Grosse délivrée
le :
à :

réf

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DIGNE- LES- BAINS en date du 19 mai 2006 enregistré au répertoire général sous le no 04 / 1158.

APPELANT

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES IMMEUBLE LE MIRABELLE 04700 ORAISON
représenté par son syndic en exercice le Cabinet GESTRIM S. A. 48 boulevard Gassendi 04000 DIGNE LES BAINS,
représenté par la S. C. P. ERMENEUX- CHAMPLY- LEVAIQUE, avoués à la Cour, la S. C. P. CABINET TARTANSON, avocats au barreau de DIGNE substituée par Maître Carole MARIAUD, avocat au barreau de DIGNE

INTIME

Monsieur Pierre X...
né le 14 février 1926 à PARIS (75000), demeurant ...
représenté par la S. C. P. TOLLINCHI PERRET- VIGNERON BARADAT- BUJOLI- TOLLINCHI, avoués à la Cour, plaidant par Maître Xavier VERNY, avocat au barreau de DIGNE

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 24 janvier 2008 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Monsieur Michel BUSSIERE, Président a fait un rapport oral de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Michel BUSSIERE, Président
Monsieur André FORTIN, Conseiller
Monsieur Philippe COULANGE, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Sylvie AUDOUBERT.
Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 29 février 2008.

ARRÊT

Contradictoire,

Magistrat Rédacteur : Monsieur André FORTIN, Conseiller,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 29 février 2008,

Signé par Monsieur Michel BUSSIERE, Président et Madame Sylvie AUDOUBERT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

***
L'immeuble en copropriété dénommé " Le Mirabelle " à Oraison, comportant des appartements et des garages, est bâti sur un terrain commun ceint d'une clôture. Il comporte notamment une entrée pour véhicules fermée par un portail puis une rampe d'accès conduisant aux garages. Les propriétaires de garages disposent d'une télécommande leur permettant d'ouvrir ce portail.

Au motif qu'il ne pouvait accéder à l'enceinte avec son véhicule, Monsieur Pierre X..., propriétaire d'un appartement dans cet immeuble mais non pas propriétaire d'un garage, a, par exploit délivré le 10 août 2004, fait assigner le syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " à comparaître devant le Tribunal de grande instance de Digne pour le voir condamner sous astreinte à lui remettre une télécommande du grand portail pour pouvoir accéder en véhicule à l'intérieur de la cour commune de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " ayant à titre principal soulevé l'irrecevabilité, s'étant à titre subsidiaire opposé à cette demande et ayant formulé une demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts, par jugement prononcé le 19 mai 2006, le Tribunal de grande instance de Digne :
- rejetait l'exception de nullité,
- condamnait le syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " à remettre à Monsieur Pierre X... une télécommande du grand portail pour pouvoir accéder en véhicule à l'intérieur de la cour commune de la copropriété, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de son jugement et, passé ce délai sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard courant

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

pendant trois mois,
- ordonnait l'exécution provisoire,
- condamnait le syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " à payer à Monsieur Pierre X... la somme de 1. 000 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- le condamnait encore aux dépens.

***

Par déclaration au greffe de la présente Cour le 26 juin 2006, le syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " a interjeté appel de ce jugement prononcé le 19 mai 2006 par le Tribunal de grande instance de Digne.

Il entend :
- que le jugement entrepris soit infirmé,
- que les demandes soient déclarées irrecevables,
- que Monsieur Pierre X... soit condamné à lui payer la somme de 7. 500 € à titre de dommages et intérêts, outre celle de 5. 000 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- qu'il soit dit que l'arrêt à intervenir vaudra titre pour récupérer la télécommande délivrée par lui à Monsieur Pierre X... au titre de l'exécution provisoire et remboursement des 1. 000 € de frais irrépétibles versée par lui au même titre,
- qu'à titre subsidiaire si la Cour devait confirmer le jugement entrepris il soit fait droit d'une part à sa demande reconventionnelle au titre des dégradations commises par Monsieur X..., et qu'il soit dit que ce dernier sera tenu de régler les charges afférentes à l'entretien du portail et des télécommandes,
- que Monsieur Pierre X... soit condamné aux dépens de première instance et d'appel.

Monsieur Pierre X... demande à la cour :
- de déclarer le syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " mal fondé en son appel,
- de l'en débouter,
- de condamner le syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " à lui payer la somme de 2. 500 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- de le condamner encore aux dépens de première instance et d'appel.

MOTIFS DE LA DÉCISION

*

Vu les moyens développés par les parties au soutien de leurs prétentions,

1 / Attendu que le droit des copropriétaires sur une partie commune, telle qu'une cour, ne saurait être confondu avec un droit de propriété foncière stricto sensu ;

Attendu qu'en effet par rapport aux prérogatives traditionnellement reconnues à tel propriétaire d'un fond, celles bénéficiant à un copropriétaire sur une partie commune apparaît singulièrement réduites du fait de la Loi et circonscrites par le règlement de copropriété, non seulement du fait de la concurrence des droits des autres copropriétaires sur cette même partie, mais encore, notamment en matière de jouissance, jusques et y compris par l'impossibilité de jouir d'une partie par exemple dévolue à la jouissance privative d'un autre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

copropriétaire ou d'autres copropriétaires ou encore assignée à un service collectif ;

Attendu qu'en l'espèce où le règlement de copropriété n'a pas prévu que tous les véhicules des copropriétaires auraient accès à la cour, laquelle, partie commune, n'est nullement inaccessible aux copropriétaires en leur qualité de piétons, une assemblée générale du 17 novembre 2003, non contestée et donc devenue définitive, a rappelé en sa septième résolution l'interdiction absolue de stationnement dans la cour commune, telle que cette interdiction résulte du règlement de copropriété repris par le règlement intérieur de l'immeuble ;

Attendu qu'il en résulte que n'est autorisé à faire passer son véhicule et donc le faire pénétrer dans cette cour commune que celui qui bénéficie d'un droit tiré de celui de tout copropriétaire de jouir librement de ses parties privatives, c'est à dire en l'espèce celui qui est propriétaires d'un garage, en sorte que le syndicat des copropriétaires est obligé de lui attribuer la liberté de pénétrer dans l'enceinte par le portail destiné aux véhicules et que les autres ne sauraient, pour bénéficier de ce même privilège, se prévaloir d'une rupture d'égalité ici commandée par la jouissance de ces parties privatives que sont les garages ;

Attendu cependant qu'il est loisible à tout copropriétaire ne possédant pas de garage de solliciter de l'assemblée générale la possibilité, contraire au règlement de copropriété, au règlement intérieur et à la délibération susvisée de l'assemblée générale, de stationner son véhicule dans l'enceinte mais que ce droit ne saurait lui être accordé par la juridiction, en tout cas directement et sauf contentieux ultérieur de l'annulation (cependant voué à l'échec, comme il vient d'être dit...) ;

Attendu, dès lors, que la demande formulée directement devant la juridiction par Monsieur Pierre X... est en effet irrecevable ;

2 / Attendu qu'il y a lieu par conséquent d'enjoindre Monsieur Pierre X... de restituer la télécommande d'ouverture du portail litigieux qui lui a été remise en vertu de l'exécution provisoire attachée au jugement entrepris ;

3 / Attendu que la restitution des sommes versées au titre de l'exécution provisoire du jugement entrepris est de plein droit compte tenu de l'infirmation ;

4 / Attendu que le syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " ne justifiant, à l'appui de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive d'aucun préjudice autre que celui, procédural, qui a vocation à être indemnisé par l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, il y a lieu de rejeter la demande qu'il formule de ce chef ;

Vu les articles 696, 699 et 700 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

STATUANT PUBLIQUEMENT, CONTRADICTOIREMENT, EN MATIÈRE CIVILE ET EN

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

DERNIER RESSORT,

Reçoitl'appel,

Infirme le jugement prononcé le 19 mai 2006 par le Tribunal de grande instance de Digne,

Déclare irrecevable la demande de Monsieur Pierre X...,

Lui enjoint de restituer au syndicat des copropriétaires " Le Mirabelle " la télécommande d'ouverture du portail litigieux,

Le condamne à payer à ce syndicat la somme de 2. 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes autres demandes,

Condamne cependant encore Monsieur Pierre X... aux dépens de première instance et d'appel, ordonne distraction de ceux d'appel au profit de la S. C. P. ERMENEUX- CHAMPLY-LEVAIQUE, avoués, sur leur affirmation d'en avoir fait l'avance.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

S. AUDOUBERT M. BUSSIERE

Par **mimi493**, le **03/08/2011** à **11:50**

Le bailleur a l'obligation de vous le fournir, donc LRAR de mise en demeure au bailleur, s'il persiste à ne pas l'envoyer
De plus, toutes vos démarches doivent être faites contre le bailleur, non contre le syndic.
C'est au bailleur de se débrouiller pour que vous ayez accès aux parties communes, c'est lui qu'il faudra attaquer en justice

Par **Sylvanito**, le **11/08/2011** à **17:49**

Merci pour vos réponses détaillées.
J'ai envoyé un courrier (avec rappel précis de la loi) au bailleur pour recevoir le reglement de copropriété. Je présume qu'en août le délai de réponse sera long.
Je vous tiens au courant.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **mimi493**, le **11/08/2011** à **17:53**

[citation]en sens contraire voir ci-dessous un autre arrêt de cour d'appel sur le même sujet mais les circonstances ne sont identiques. [/citation] dans celui-là, il n'y a pas de parking "visiteur".

Par **YESSILI KY**, le **16/10/2013** à **10:29**

bonjour ja i beau lire tous ces forums de discussions , je ne comprends pas tout .Voila moi je suis locataire le syndic me refuse la telecommande du portail qui me donne acces en voiture a la cour commune. je na i fait aucune demande depuis 3 ans je me débrouille a décharger les courses ou a acheminer mes enfants en bas age: ma voiture en Warning dans une rue assez dangereuse.Bref , je ne supporte plus l idée qu il ya de nombreuses voitures qui ont acces a la cour intérieure ..des non résidents pis des gens qui ont leur place de parking qui n habite même pas l immeuble .Je demande juste un accès en voiture dans la cour intérieure. la seule motivation de refus du syndic , a juste titre ? c est de me dire que jai des difficultés ces derniers temps a payer mon loyer en temps et en heure (ce qui a est vrai)et qu a ce titre pas de BIP !
QUE FAIRE merci de repondre

Par **amajuris**, le **16/10/2013** à **11:15**

bjr,
si vous êtes locataire, il faut faire la demande à votre copropriétaire bailleur et lui doit faire la demande au syndic.
sinon conseil pratique, vous pouvez acheter sur internet ou ailleurs le type de télécommande utilisée dans votre résidence et le coder avec la télécommande de votre voisin.
cdt

Par **YESSILI KY**, le **16/10/2013** à **13:58**

je crois que je vais opter pour la seconde solution ...le proprio vit en Allemagne et a plus de 90 ans !
merci pour la reactivite de votre reponse

Par **Lag0**, le **16/10/2013** à **17:12**

Bonjour,
Je ne vois pas comment le syndic peut être au courant de vos difficultés de loyer ni de quel droit il vous en parle.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le syndic est l'interlocuteur des seuls copropriétaires, pas des locataires. En ce sens, il n'a d'ailleurs même pas à vous répondre quoi que ce soit !
Votre seul interlocuteur, c'est votre bailleur ou le cas échéant son mandataire. C'est à lui et à lui seul que vous devez vous adresser.

Il est parfois possible que la même société soit syndic de copropriété et mandataire du propriétaire pour la gestion de la location, mais ce sont deux casquettes totalement différentes.

Par **YESSILI KY**, le **17/10/2013** à **09:36**

bonjour ,, oui nous nous situons dans le deuxieme cas de figure syndic comme mandataire !! après a partir du moment ou j ai un loyer de retard je ne peux que " m écraser" par rapport a ce refus même si le non accès a la cour intérieure me pourrit la vie !
je vous remercie pour votre attention et votre réponse

Par **Titi06**, le **27/12/2017** à **23:49**

Bonjour,

Je suis propriétaire depuis septembre 2017, d'un beau studio dans une résidence fermée avec, d'un coté une entrée fermée par un portail menant sur un assez grand parking avec des places, que je pense,nominatives, deux parcelles d'espaces verts, et de l'autre côté une 2e entrée fermée également par un portail menant à 7 places de parking et à la rampe d'accès aux parking (box) souterrain.

Pour info, les deux portails ne sont composés que d'une porte coulissante chacun, il n'y a pas de porte piétons. L'entrée, pour accéder à l'immeuble, donne directement sur la rue. Et on ne peux accéder aux parkings extérieurs ni par l'intérieur de l'immeuble ni par le sous-sol. Comme véhicule je possède un scooter 50 cm3 et, visiblement, il n'y pas d'emplacement 2 roues sur aucun des parkings extérieurs.

Quand j'ai visité l'appartement avec la personne de l'agence, je lui ai posé la question sur ce sujet, il m'a dit que normalement il ne devrait pas avoir de problème et qu'il fallait faire la demande au syndic ce que j'ai fait par la suite.

Le syndic,avec les membres du conseil syndical de la résidence ont répondu négativement à ma demande de la télécommande car, comme il n'y a pas d'emplacement, ils limitent les entrées et stationnements anarchiques, comme ils disent, des 2 roues sur tout le parking.

Que puis-faire ?

Merci.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **28/12/2017** à **10:51**

bonjour,
le RC peut prévoir que les parkings ne sont prévus que pour les automobiles et non pour les 2 roues ou autres.
votre bail prévoit-il un parking ?
salutations

Par **Lag0**, le **28/12/2017** à **13:18**

[citation]votre bail prévoit-il un parking ? [/citation]
???
[citation]Je suis propriétaire [/citation]

Par **eozen**, le **05/01/2018** à **10:28**

Bjr,

Le "bon sens" qui sert à justifier la revendication d'un parking gratuit quand les autres doivent le payer ne me semble pas fonder juridiquement, même pour des places visiteurs qui par définition ne peuvent être permanentes ou régulières!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés