



Parking à usage privatif occupé par syndicat de copropriétaires

Par **ROBERTO**, le **26/12/2010** à **18:48**

Bonjour,

Dans une copropriété je possède un des 6 parkings extérieurs (donc 1 partie commune à usage privatif)

Sur 3 1/2 de ces parkings poussent une haie de 5 mètres de haut et 1,5m de large en limite de copropriété, ce qu'y réduit d'autant la dimension des parkings et du mien en particulier.

De ce fait j'empiète avec mon véhicule (XSARA) sur la partie commune.

Le syndic m'a transmis la réclamation d'un copropriétaire.

Je lui ai écrit que je taillerais la haie, ce qu'il me reproche aujourd'hui (avec menaces...)

A votre avis ai-je le droit de supprimer cette haie au droit de mon emplacement?

Par **mimi493**, le **27/12/2010** à **07:42**

non, mais vous êtes en droit de mettre en demeure la copropriété de le faire sans délai et qu'à défaut, vous les assignerez en justice pour l'obtenir avec demande de dommages et intérêts pour le défaut de jouissance. Le tout en LRAR au syndic et au président du conseil syndical

Par **fabienne034**, le **27/12/2010** à **08:24**

nul ne peut se faire justice soi même

vous faites une mise en demeure par LRAR à la copropriété avec un délai de 15 jours, sous peine que vous saisissez le juge de proximité

pour tout savoir sur le juge de proximité

<http://www.fbls.net/TINFO.htm>

vous devez pouvoir utiliser votre parking et le cas échéant le louer

pour tout savoir sur la location de parking

<http://www.fbls.net/contratlocationparking0.htm>

Par **mimi493**, le **27/12/2010 à 09:25**

Le juge de proximité n'est pas compétent pour ce type de problème, c'est le tribunal d'instance

Par **ROBERTO**, le **27/12/2010 à 21:13**

Merci pour vos avis que je partage tout en me posant encore des questions.

Pour le moment nous habitons l'immeuble, aussi mon épouse ne veut pas «fâcher» les voisins...

A réception d'un courrier recommandé du syndic me menaçant du tribunal parce que j'avais taillé la haie (et pas supprimée, bien que l'ARC consulté m'ait assuré de mon bon droit à la supprimer) (voir extrait* ci-dessous)

J'ai mis le syndic en demeure (par pli recommandé il y a maintenant 10 mois) de trouver une solution pour me restituer l'usage de mon parking ; aucune suite.

J'envisage de consulter la CSPC pour qu'ils me précisent les modalités en vue d'une probable action judiciaire assortie d'une astreinte et de dommages et intérêts, car si à la rigueur je peux utiliser moi-même le parking, il ne m'est pas possible de le louer (avec l'appartement) ce qui est mon intention.

**Extrait de inglese-marin :*

Qui doit payer l'entretien des végétaux dans un jardin commun à usage privatif au sein d'une copropriété, le syndicat ou le copropriétaire ?

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence propose une distinction

Face au silence d'un règlement de copropriété relatif aux charges d'entretien d'arbres de haute futaie implantés dans un jardin à usage privatif, il doit être établi la distinction entre les charges qui relèvent de la jouissance privative et celles inhérentes à l'agrément commun.

Ainsi, la taille et le remplacement d'arbres implantés dans un jardin à usage privatif doivent être pris en charge par la copropriété. Par ailleurs, l'arrosage d'un jardin privatif relève de l'entretien courant de celui-ci et cette charge est inhérente à la jouissance attribuée à chaque copropriétaire.

Cour d'appel

AIX EN PROVENCE

Chambre civile 4, section A

6 Juin 2008 CARRE SYNDICAT DE COPROPRIETE IMMEUBLE LE BEAUSEJOUR

Par **mimi493**, le **27/12/2010** à **21:38**

Cette jurisprudence ne s'applique pas, parce que dans votre cas, il ne s'agit pas d'une partie commune à usage privatif (la haie est sur une partie commune à usage commun).

Faites une saisine du TI (soit en référé avec huissier, soit en saisine simplifiée)

Par **ROBERTO**, le **28/12/2010** à **14:56**

Bonjour mimi493,

Pourquoi écrivez-vous

"(la haie est sur une partie commune à usage commun)"

La haie pousse sur une partie commune à USAGE PRIVATIF, les parkings sont privatifs et le mien représente 19/10000ème des parties communes (charges et impôts à la clé)

Le R-C précise : " Définition des parties communes:

- ...

- Les clôtures, haies et murs séparatifs, en tant qu'ils dépendent de la copropriété"

- ...

- Les jardins et espaces intérieurs, non réservés à la jouissance exclusive d'un copropriétaire déterminé,..."

La position de l'ARC a été imagé (devant ma perplexité!) par " si le lierre poussant sur les murs de l'immeuble gagne votre loggia, vous allez bien tailler ce qui pousse sur la loggia"
Convainquant, non?