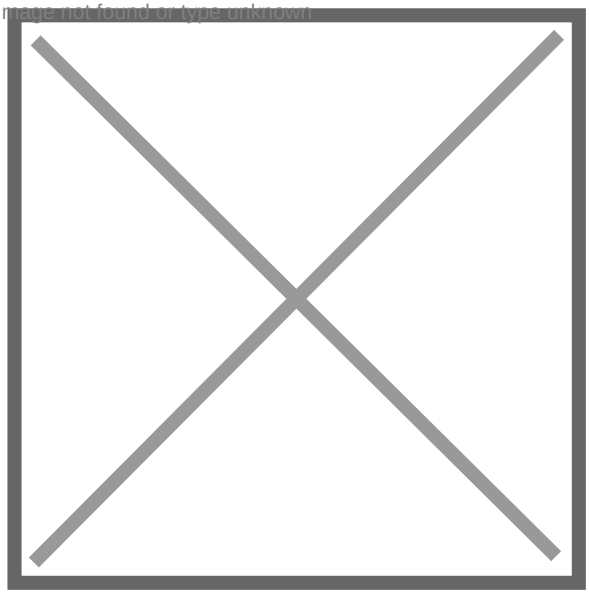
Image not found or type unknown



Stationnement abusif épave non assurée

Par **FrancoiSG74**, le **05/02/2013** à **14:36**

Bonjour,

Je suis locataire, via une agence immobilière, d'une maison, comprenant un parking privé d'une capacité de 6 à 7 véhicules, non cloturé, simplement entouré de buissons, l'entrée donnant sur la rue.

La propriétaire ne voulant pas y faire installer une barrière, tous mes voisins s'y garent. Je paye donc pour ce parking, mais ne peut en jouir totalement.

S'étant rendu compte que les voisins s'y garent, elle a fait poser une épave non assurée sur le parking, dans le but de rogner les places disponibles pour les voisins.

Mais en faisant celà, elle me prive à nouveau de la place disponible sur le parking, sans procéder à une baisse du loyer par exemple.

Je m'inquiète de la présence de ce véhicule non-roulant immobilisé qui pourrait attirer des rôdeurs qui dans le pire des cas, y mettraient feu, induisant des dégâts sur le bitume, les buissons, les véhicules des voisins...et le mien ! Qu'en sera-t-il de l'assurance à ce moment-là ??

La situation idéale pour moi serait d'obtenir qu'elle fasse enlever cette épavee et qu'elle fasse poser une barrière que seul moi pourrait actionner.

Puis-je légalement obtenir ça d'elle ? Ou de l'agence immobilière ?

Merci par avance,

François

Par **Lag0**, le **05/02/2013** à **15:07**

Bonjour,
Votre bail indique t-il bien que vous avez la jouissance exclusive de ce parking ?

Par **FrancoiSG74**, le **05/02/2013** à **15:09**

Le terme "exclusif" n'apparait pas non...

Il est juste précisé que je peux jouir du parking...

J'ai un peu peur que ma propriétaire n'y dépose 5 autres épaves, pour qu'il n'y ait plus qu'une seule voiture, la mienne, qui puisse s'y garer.

Mais celà me dérange car ça voudrait dire que je dispose d'après mon bail d'une certaine surface et que je ne peux, physiquement, en utiliser qu' 1/7...sans parler des soucis de familles/amis venant nous rendre visite ; ainsi que la pollution visuelle de(s) l'épave.

Le tout sans modifier le loyer bien entendu, ce qui est d'autant plus irittant...

Par **Lag0**, le **05/02/2013** à **15:13**

Il y a donc une différence entre ce que vous croyez, la jouissance exclusive, et ce que vous confère le bail, la simple jouissance du parking.
Votre bail indique simplement que vous pouvez utiliser le parking, mais pas qu'il vous est totalement disponible.

Par **FrancoiSG74**, le **05/02/2013** à **15:28**

Oui mais cette notion/nuance est très/trop floue non ?? "Je peux utiliser le parking" pour moi veut tout dire et rien dire ; ça pourrait aller dans tous les sens si je serais d'aussi mauvaise foi.

Car si on va par là, vu qu'il n'y a aucunes limites écrites, je peux si je le décide faire moi aussi ma tête dure en "utilisant" ce parking en y déposant des épaves ou d'autres choses...

Et par ailleurs je ne veux pas en avoir la jouissance exclusive...

Je trouve ça quelque peu anormal qu'elle préfère aller chercher des épaves à la casse plutôt que de prendre sur elle pour installer une barrière, ou un quelconque autre dispositif.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Mais là encore, je me questionne quand aux questions d'assurance si un sinistre survient, dû directement ou indirectement à ce véhicule ; causant des dégâts au parking ; que j'assure via mon assurance habitation.

Par **Lag0**, le **05/02/2013** à **15:40**

[citation]que j'assure via mon assurance habitation.[/citation]
Là, effectivement, il y a un problème.
Car soit vous avez la jouissance exclusive du parking et vous pouvez l'inclure dans l'assurance habitation, soit vous n'en avez pas la jouissance exclusive et comme toute partie "commune", ce n'est pas à vous de l'assurer.
De toute façon, si un sinistre survenait dans le parking à cause d'un véhicule, l'assurance habitation ne couvrirait pas. En effet, c'est l'assurance du véhicule qui doit couvrir, l'assurance habitation ne fonctionne pas pour des sinistres dont la cause est un véhicule qui doit avoir sa propre assurance.

Par **chaber**, le **05/02/2013** à **16:46**

bonjour

Tous les véhicules terrestres à moteurs doivent être assurés. Il s'agit entre autres :

de voitures (particulières, utilitaires ou sans-permis),

de 2 ou 3 roues (motos ou scooters) ou des quads, même non-homologués, comme les mini-motos par exemple,

de tondeuses auto-portées, munies d'un siège qui permet au conducteur de manœuvrer l'engin.

Attention : À noter **cette obligation d'assurance concerne également les véhicules qui ne circulent pas , ceux qui sont remisés dans un garage par exemple**. Les assurances consentent généralement des réductions de cotisations de ce type de véhicule.

S'il y avait incendie communiqué aux habitations voisines à cause de cette épave, les assurances interviendraient et se retourneraient contre le propriétaire du véhicule

la loi Badinter précise bien à qui incombe la responsabilité et l'indemnisation des victimes

http://http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2628.xhtml

Par **FrancoiSG74**, le **08/02/2013** à **09:55**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci Chaber pour ces informations, c'est plus que bon à savoir dans mon cas.

Pour en revenir à la "jouissance exclusive" mentionnée par Lag0, je me demandais : il est écrit dans mon bail qu'il a été "convenu et arrêté dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989" qui, si je ne m'abuse, stipule que les locaux désignés (dans mon cas celà inclut le parking) fait l'objet d'une "jouissance exclusive" par le locataire ; aucune mention de partie(s) à usage commun ne figure dans le bail.

De même, en aucun cas le terme "Copropriété" ne figure dans ce bail (la maison est mitoyenne, mais aucuns problèmes avec ces voisins); terme qui aurait pu restreindre le périmètre de la jouissance par le locataire, par une énumération des parties concernées.

L'article 6 de cette loi stipule par ailleurs que le bailleur doit m' "assurer une jouissance paisible" et "d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués".

L'article 7 réitère le fait que le locataire a"la jouissance exclusive des locaux loués".

Autrement dit, est-ce qu'un bail rédigé dans le cadre de cette loi, applique obligatoirement toutes les dispositions de cette loi ?

Qu'en pensez-vous ?

Merci

Par **Lag0**, le **08/02/2013** à **10:37**

Bonjour,
Comme déjà évoqué, le problème tient à la rédaction.
Ce n'est pas parce qu'un équipement fait partie d'une même parcelle qu'il est forcément loué avec.
Pour exemple, je loue une maison avec 2 garages en sous-sol, l'un est loué avec la maison, l'autre est loué à quelqu'un d'autre. Ce qui fait, de fait, que la voie d'accès aux garages devient une partie commune.
Votre bail ne semble comporter que la mention "vous avez la jouissance du parking", ce qui peut être interprété de plusieurs façon. Soit cela signifie que vous êtes autorisé à vous y garer mais vous ne pouvez pas y "régner en maître" et devez partager avec d'autres (le propriétaire entre-autre), soit on peut effectivement y comprendre que vous en avez la jouissance exclusive.
Le problème étant que, sans accord avec le propriétaire, il va falloir faire reconnaitre celà par un juge.
En avez-vous déjà discuté calmement avec le propriétaire ?

Par **FrancoiSG74**, le **08/02/2013** à **10:45**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Elle a "fait déposé" l'épave par sa fille de manière unilatérale à Noël, j'avoue ne pas l'avoir contactée depuis, précisément pour une question de calme...

Ca m'ennuie que rien ne soit clairement notifié dans le bail, et que par ce fait, son droit semble supérieur à celui du locataire, alors qu'elle vit à 100 km de là...

Je préfèrerais gérer le voisinage comme je l'entends en parlementant avec eux ; plutôt que me faire imposer cette épave, qui fait croire au voisinage que je l'ai fait dans l'intention de me débarasser d'eux.

Je ne vois celà d'un bon oeil en terme de "jouissance paisible"...

Tout de même, je ne comprends pas que le garage figure dans le cadre 'description des biens' du bail et que je ne puisse rien faire valoir à son propos, concernant son usage.

Par **FrancoiSG74**, le **08/02/2013** à **10:47**

Je me répète peut-être, mais est-ce que le cadre législatif (loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989) dans lequel a été rédigé le bail, ne prévaut pas sur tout ?

Par **Lag0**, le **08/02/2013** à **13:31**

Ce que dit la loi :
[citation]
Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :
[...]
-la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;[/citation]
Le bail devrait donc être rédigé ainsi :
- locaux et équipement dont le locataire a la jouissance exclusive : xxxxx, yyyyyy, zzzzz.
- locaux et équipement d'usage commun : xxxxxx, yyyyyy, zzzzz.
Je ne sais pas comment est rédigé votre bail...

Par **FrancoiSG74**, le **08/02/2013** à **13:59**

Flute, j'aurais voulu vous envoyer le scan de l'intégralité du bail, mais le site ne prend que les liens web >_
En tous cas, il n'y a nulle part un paragraphe détaillant de la sorte quelle partie est à usage exclusif ou pas...

Serait-il irrégulier....?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **08/02/2013** à **15:37**

[citation]Serait-il irrégulier....?[/citation]
Irrégulier, pas vraiment, mal rédigé simplement...

Par **FrancoiSG74**, le **08/02/2013** à **15:39**

:-/

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés