



CHAMBRE NATIONALE  
DES PROPRIÉTAIRES

COPROPRIÉTÉ

Février 2016

Fiche C3

### STATIONNEMENT ABUSIF D'UN VÉHICULE

Copyright © - Chambre Nationale des Propriétaires - Février 2016 - Reproduction interdite

Quand un véhicule stationne dans une cour commune ou sur un passage commun ou sur le parking d'un copropriétaire, la procédure est la même dans tous les cas dès lors que le véhicule n'est pas une épave. En revanche, s'il s'agit d'une épave, la procédure est différente.

En cas de stationnement abusif sur une partie privative, c'est le propriétaire de cette partie privative qui doit poursuivre le propriétaire du véhicule.

En cas de stationnement abusif sur une partie commune, c'est le syndic de l'immeuble qui doit poursuivre le propriétaire du véhicule.

Le copropriétaire ou le syndic doit faire respecter les règles de stationnement.

En cas de stationnement interdit au regard de la réglementation en vigueur, il est possible de faire dresser un procès verbal par un gardien assermenté.

#### **1 - Stationnement abusif d'un véhicule - qui n'est pas une épave- dans une cour commune ou sur un passage commun ou sur le parking d'un copropriétaire**

Nous sommes dans le cas de voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation publique, les règles de procédures de mise en fourrière applicables aux véhicules qui s'y trouvent sont d'abord celles que prévoient les articles R.325 – 47 à R.325 – 52. du code de la route.

##### **Si l'identité du propriétaire du véhicule est connue :**

Le maître des lieux (syndic ou copropriétaire ou gérant ou locataire) doit mettre en demeure, le propriétaire du véhicule concerné de retirer son véhicule dans un délai de 8 jours, à compter de l'avis de réception de la mise en demeure.

A l'expiration de ce délai et si le propriétaire du véhicule ne réagit pas, le maître des lieux peut demander l'enlèvement de ce véhicule à l'officier de police judiciaire territorialement compétent.

L'officier de police judiciaire vérifie, avant de prescrire la mise en fourrière, l'identité du propriétaire du véhicule.

##### **Si l'identité du propriétaire du véhicule est ignorée :**

Le maître des lieux se fait communiquer par l'officier de police judiciaire l'identité et l'adresse du propriétaire du véhicule, telles que celles-ci apparaissent au répertoire des immatriculations.

Il doit, ensuite, adresser au propriétaire du véhicule la mise en demeure prévue ci-dessus et éventuellement une requête à l'officier de police judiciaire pour qu'il prescrive la mise en fourrière.

Cette mise en fourrière est notifiée à l'intéressé dans les conditions de l'article R 290 – 1 du code de la route.



**Si les recherches au répertoire des immatriculations n'aboutissent pas**, l'officier de police judiciaire prescrit directement la mise en fourrière du véhicule en infraction après avoir vérifié toutefois que le véhicule n'a pas été signalé comme ayant été volé (article R.325-51 du code de la route).

Remarque :

L'article 55 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété permet au syndic d'agir en référé, pour obtenir l'enlèvement du véhicule (v. Cass. civ. 5 avr. 1968. Inf. rap. copr 1969. p 10).

La Cour de cassation a même considéré qu'un syndic était fautif pour n'avoir pas recouru à cette possibilité

(Cass. civ. 13 oct. 1965, Inf. rap. copr. 1965, p. 631).

### **2 - Stationnement abusif d'une épave dans une cour commune ou sur un passage commun ou sur le parking d'un copropriétaire :**

Conformément à la circulaire en date du 4 janvier 1985 du ministère de l'environnement, il appartient au maire d'adresser une mise en demeure au responsable du dépôt de l'épave puis, passée l'échéance fixée par lui, le maire peut faire procéder à l'enlèvement de ce dépôt en vue de son élimination, aux frais du responsable.

Sabot de Denver - Une autre réponse ministérielle a, quant à elle, interdit de recourir au sabot de Denver, l'utilisation de celui-ci étant dénué de tout fondement. Celui qui l'utiliserait, outre qu'il pourrait être assigné en dommages-intérêts devant la juridiction civile par le propriétaire du véhicule en cause, s'exposerait à des poursuites pénales en vertu de l'article R. 38-6° du code pénal si la mise en place du sabot avait pour conséquence une quelconque détérioration du véhicule.

### **3 - Stationnement abusif de manière brève et régulière dans une cour commune ou sur un passage commun ou sur le parking d'un copropriétaire :**

Si les véhicules sont stationnés de manière brève et régulière sur les voies communes, il devient très difficile d'agir pour le syndic

Il est possible - après vote en ce sens en assemblée générale - de faire poser, par le syndic, un panneau rappelant cette interdiction de stationnement avec la menace d'enlèvement des véhicules qui seraient illégalement garés.

Si malgré ce panneau, les abus se poursuivent, il y aura lieu d'envisager une installation empêchant ce type de stationnement. Cela fera également l'objet d'un vote en assemblée générale.

Nous vous recommandons de venir consulter Monsieur Samson, expert en bâtiment, qui vous recevra sur rendez-vous et, compte tenu de la configuration des lieux, pourra vous suggérer une installation appropriée.

Concernant la mystérieuse prolifération des bips d'ouverture des barrières, nous pouvons seulement vous dire que la réglementation (attribution des bips - personnes concernées et nombre de bips délivrés par propriétaire de parking) est propre à chaque copropriété et qu'en pratique seuls les propriétaires des emplacements de parking sont détenteurs d'un (ou plusieurs) bip : simple bon sens.

Copyright © - Chambre Nationale des Propriétaires - Février 2016 - Reproduction interdite.  
Revue de l'Habitat - Février 2016 - N°615.