

## Servitude de vue et/ou passage dans cour commune

Par **Stéphanie\_C**, le **03/11/2008** à **19:57**

Bonsoir,

Je fais appel à vos lumières pour savoir s'il existe une servitude de vue et de passage lorsque une fenêtre unique au RdC et une porte d'appartement donnent directement sur une cour commune, et que des véhicules sont stationnés devant en permanence à moins de 2 mètres, gênant ainsi la vue et le passage (pour charger/décharger, ou même simplement pour évacuer une personne blessée par exemple).

J'ai cherché dans le code de l'urbanisme, de la voirie et code civil, et je n'arrive pas bien à trouver des fondements, c'est compliqué. J'ai pensé à une servitude de vue et une servitude de passage, mais est-ce que ça collerait. Peut-être existe-t-il des dispositifs en droit de l'urbanisme qui règlementent de façon plus spécifique ces cas.

Je sais qu'il y a un règlement intérieur qui régit les cours communes suivant les syndics, mais dans quelle limite légale ce règlement peut-il s'appliquer ? (sachant que le règlement en question n'est déjà pas très respecté par les copropriétaires) Image not found or type unknown

Merci pour vos réponses ; je cherche surtout des pistes, et savoir s'il y a quelque chose de juridique là-dedans ou non (du fait que ce soit une cour commune donc non régie par la voirie).

Par **Camille**, le **04/11/2008** à **08:44**

Bonjour,

Déjà, petit rappel, un règlement de propriété ne peut être opposables qu'aux résidents (copropriétaires, locataires) puisque ce sont les seuls réputés en avoir eu connaissance et l'avoir accepté. Donc pas les usagers occasionnels, même si les occasions sont nombreuses. Ensuite, s'il s'agit d'une cour privée qui ne peut pas être assimilée à une voie ouverte à la circulation publique (voie qui peut être privée), les forces ne peuvent pas y intervenir pour verbaliser et ne peuvent intervenir que sur requête du "maître des lieux" (syndic ou copropriétaire) et à condition que le maître des lieux puisse faire état d'un trouble de jouissance, genre occupation du lieu sans droit ni titre.

La solution la plus simple, dans ce genre de cas, serait de demander au syndic d'installer des plots pour empêcher un stationnement trop proche de la porte ou de la fenêtre.

En principe, il faudrait obtenir l'accord préalable en assemblée générale, mais pour des travaux aussi sommaires, il n'est pas rare que le syndic coopératif fasse les travaux après consultation du président du syndicat, puis "force la main" de l'AG pour obtenir l'accord a

posteriori.

Il y a aussi la solution de poser "discrètement" des jardinières...

Par **Stéphanie\_C**, le **04/11/2008** à **10:28**

Bonjour Camille et merci pour la réponse !

En fait cette cour donne sur la rue via un simple portail. Elle dispose de deux garages utilisés, et le restant de la cour n'est censé autoriser les propriétaires à ne se garer qu'occasionnellement (et les locataires à seulement stationner peu de temps) mais bon, le règlement n'est pas respecté bien sûr et certains véhicules restent figés un mois à 1,50m de ma porte notamment...

Je précise que le problème est délicat car le syndic n'abuse pas de lui-même, mais "cautionne" un peu l'attitude des indéliçats car il ne dit rien. Disons qu'on en a pas franchement parlé avec lui mais nous avons reçu un mot nous priant d'aller stationner ailleurs, car nous avons également stationné notre véhicule un peu plus que prévu (dans les mêmes proportions que les propriétaires abusifs). Sachant que nous ne "prenons de place" à personne (car quand on y est pas, personne ne vient stationner en lieu et place - donc pas de trouble de jouissance) et sachant qu'à la base cette cour n'est pas un parking si j'ai bien compris ce qu'on m'en a dit (ce qui n'est pas le cas actuellement...).

C'est pour cela que je voulais savoir si je pouvais jouer sur un point légal ou si j'en étais tenue au règlement de copropriété (que je n'ai par ailleurs jamais reçu).

NB : j'ai déjà pensé aux jardinières mais là ce ne serait vraiment pas discret du tout, la cour

étant toute petite...  et encore faudrait-il qu'un jour je n'ai plus de voiture sous ma porte.

Par **Camille**, le **05/11/2008** à **10:20**

Bonjour,

C'est toujours un peu le problème des copropriétés.

Déjà, cour fermée par un portail (supposé fermé en permanence sauf pendant les allées et venues), le code de la route s'applique au sens des assurances mais pas au sens des forces de l'ordre. Donc, pas possible de verbaliser pour stationnement gênant.

Par principe, les copropriétaires (et donc leurs locataires) sont censés respecter le règlement de copro, puisqu'ils sont censés l'avoir accepté en venant s'installer. Mais, comme il n'y a pratiquement aucun moyen de coercition, ni le syndic ni le syndicat n'ayant aucun (vrai) pouvoir de police... C'est pourtant à eux à le faire respecter. Mais, ça dépend plus du bon vouloir de chacun.

Donc, sauf cas évident de troubles manifestes...

Pour ceux qui restent plantés pendant un mois devant votre porte ou votre fenêtre, ils devraient savoir que vous êtes une bricoleuse fanatique mais très maladroite et qu'en voulant

rafistoler porte ou fenêtre l'autre jour, vous avez laissé tomber votre boîte de clous, alors vous avez bien essayé de tous les ramasser, mais bon, ceux qui se sont glissés sous la voiture, impossible, bien sûr...

Image not found or type unknown

(enfin, moi ce que j'en dis, j'ai rien dit, hein !)(et puis, un marteau, ça peut échapper de la main, des fois...)

Par **Stéphanie\_C**, le **06/11/2008** à **17:34**

:lol: :lol: :lol:

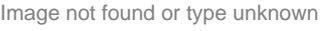
Image not found or type unknown

MDR les clous, je n'y avais pas pensé !

Par contre je me demande si ledit véhicule n'est pas en panne, le monsieur stationnant 2 autres véhicules à lui dans la cour (et dont un nouveau sur les 2)... et le monsieur en question a du mal à utiliser son garage (qui est dans la cour !) tout le temps...

Super, mon devant de porte est devenu une casse auto !

Imagiez vous, ma porte qui donne direct sur mon salon (je n'ai pas de sas) ; j'ouvre et je vois

un magnifique pare-choc 

Par **Camille**, le **07/11/2008** à **09:46**

Bonjour,

[quote="Stéphanie\_C":362f5v7z]

Par contre je me demande si ledit véhicule n'est pas en panne, le monsieur stationnant 2 autres véhicules à lui dans la cour (et dont un nouveau sur les 2)... et le monsieur en question a du mal à utiliser son garage (qui est dans la cour !) tout le temps...

[/quote:362f5v7z]

C'est possible, mais ce n'est pas une raison pour le laisser traîner plusieurs semaines et, dans ce cas, la moindre des choses serait de vous contacter pour vous expliquer la situation et s'excuser de la gêne occasionnée.

[quote="Stéphanie\_C":362f5v7z]

Super, mon devant de porte est devenu une casse auto !

Imagiez vous, ma porte qui donne direct sur mon salon (je n'ai pas de sas) ; j'ouvre et je vois

un magnifique pare-choc  [/quote:362f5v7z]

Ben quoi ? Au moins, question déco, c'est super original, personne n'a ça dans son salon...

:D

Ben voilà la solution, accrochez-y quelques pots de fleurs... Image not found or type unknown