



LES ABUS DE STATIONNEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Mardi 31 mars 2026

SOMMAIRE

01

Qu'est ce qu'un abus de stationnement ?

02

Le contexte législatif du stationnement

03

Que faire en cas d'abus ?

04

Voiture ventouse ou voiture épave ?

05

Comment faire enlever un véhicule gênant ?

06

Que faire si le copropriétaire n'est pas identifiable ?

07

Prévenir le stationnement abusif

08

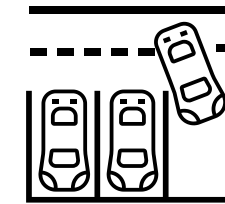
Ne pas faire

1 - QU'EST-CE QU'UN ABUS DE STATIONNEMENT ?

Quand quelqu'un :



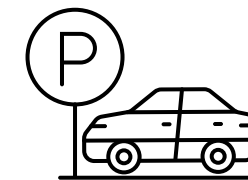
Se gare sur **une place qui ne lui appartient pas**



Occupe une place **sans autorisation**



Bloque un accès :
garage, entrée de voirie
de circulation



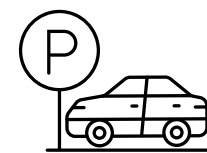
Laisse un véhicule épave ou **non roulant**
sur un emplacement

2 - LE CONTEXTE LÉGISLATIF DU STATIONNEMENT EN COPROPRIÉTÉ

>>> Intervention du code de la copropriété (art 9,18,26 de la loi du 10 juillet 1965)

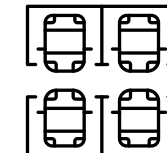
Le règlement de copropriété qui s'en inspire et définit qui peut se garer et où ?

- Distinction entre place privative et place commune



Place privative

Personne d'autre peut l'utiliser



Place commune

Usage collectif - règles fixées par la copropriété

>>> Intervention du code civil



Comportement illicite sur partie commune (art 1382)

Responsabilité délictuelle et obligation de réparer.

Ex : blocage d'accès - nuisances répétées → Trouble de voisinage



Usage anormal des parties communes (art 1064)

Obligation de ne pas nuire, responsabilité délictuelle le copropriétaire peut agir en réparation devant le TJ



Clause pénale et indemnités possibles

Encadre la validité et la portée d'une clause pénale. Montant raisonnable afin de sanctionner le défaut de respect des règles de stationnement (AG)

2 - LE CONTEXTE LÉGISLATIF DU STATIONNEMENT EN COPROPRIÉTÉ

➤➤➤ **Intervention du code de la route** si stationnement sur une voie ou aire ayant le caractère de voie publique

✔ **Stationnement abusif sur voie publique/rue privée ouverte au public** (art. R417-1 à 13)

Possibilité de faire enlever le véhicule pour stationnement ininterrompu de **plus de 7 jours, gêne ou atteinte à la sécurité.**

✔ **Propriété privée close**

Possibilité d'intervention de la police si la copropriété y consent explicitement pour des stationnements sans droit (résolution en AG)

✔ **Véhicule extérieur à la copropriété appartenant à une personne extérieure**

Recours de la police ou gendarmerie pour l'évacuation
SI la copropriété (résolution en AG) consent explicitement à ces interventions

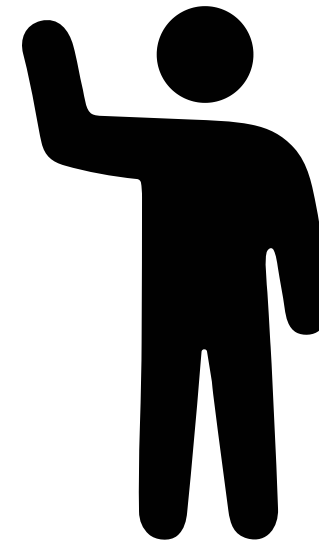
3 - QUE FAIRE EN CAS D'ABUS ?



Solution amiable



Intervention plus musclée : **constat d'un commissaire de justice**



Alerter le syndic qui enverra une **mise en demeure**



Engager une procédure



4 - VOITURE VENTOUSE OU VOITURE EPAVE ?



Ventouse

Véhicule identifiable souvent en état de marche

Stationnement abusif (Code de la route)

Fourrière (police/judiciaire)

Action sur le **comportement du propriétaire**



Epave

Très dégradé, inutilisable, parfois sans plaque

Déchet / véhicule abandonné

Démolisseur agréé (recyclage)

Action sur l'objet (véhicule comme déchet)



En copropriété

Ventouse : on traite le stationnement indû envers son propriétaire via police/fourrière

Épave : on traite le véhicule comme déchet via démolisseur agréé, éventuellement décision de l'AG

5 - COMMENT FAIRE ENLEVER UN VEHICULE VENTOUSE ?



Etape 1

Constater et qualifier le véhicule comme “ventouse”



Etape 3

Notifier le propriétaire par **une mise en demeure** formelle et datée

S'il est **connu** : le syndic doit lui adresser mise en demeure écrite de retirer son véhicule dans un délai de **8 jours avant mise en fourrière**

Si propriétaire est non identifié, frais à la charge de la copropriété



Etape 2

Vérifier si le **propriétaire est identifiable** ou s'il faut effectuer **une démarche d'identification**



Etape 4

Le syndic sollicite l'officier de police judiciaire pour faire établir un **PV de stationnement abusif** et ordonner une **mise en fourrière**

6 - QUE FAIRE SI LE COPROPRIÉTAIRE N'EST PAS IDENTIFIABLE



Etape 1

Le syndic fait une **demande d'enlèvement à l'officier de police judiciaire**. Il y joint une demande d'identification pour remonter au propriétaire via la préfecture.



Etape 3

Si le véhicule non retiré dans les **8 jours et propriétaire connu**, la **mise en fourrière** peut-être ordonnée. Sinon, **procédure de charge comme épave**.



Etape 2

Les forces de l'ordre l'identifient puis envoient la **mise en demeure** au propriétaire **sous 8 jours**. S'il est inconnu, les frais sont à la charge de la copropriété.



Etape 4

Si identification impossible et véhicule abandonné, procédure de **prise en charge comme épave avec décision en AG**.

7 - PREVENIR LE STATIONNEMENT ABUSIF



Sécuriser l'accès à la copropriété

- Portail automatique
- Badges limités
- Télécommandes



Installer des dispositifs sur places privatives

- Butées, plots dissuasifs (accord AG - sol parties communes)
- Arceaux simples (visibles) - effet dissuasif



Mettre de la signalisation dissuasive

- Panneaux "défense de stationner"
- Panneaux parking privé - stationnement réservé
- Marquage au sol avec numéro
- Affichage du règlement intérieur

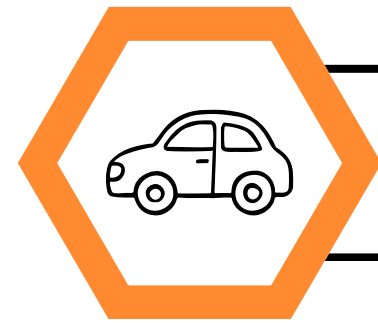


Instaurer une indemnité d'occupation abusive

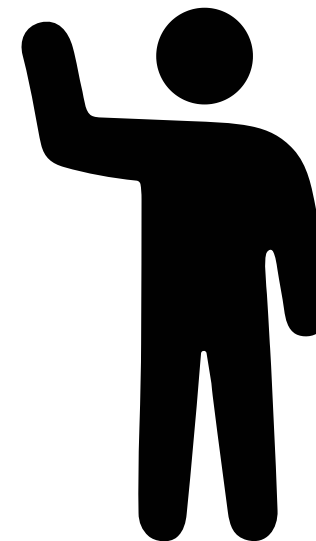
- Résolution à voter en AG (maj.24) x€/jour après mise en demeure
- Prix raisonnable
- Préciser dans la résolution "**compensation pour usage abusif**" et ne pas le qualifier autrement

8 - NE PAS FAIRE

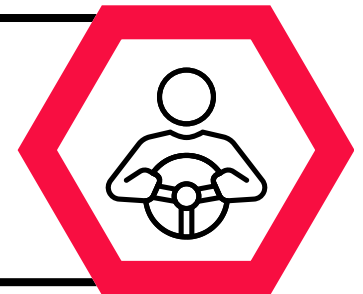
Eviter de :



Bloquer la voiture



**Déplacer le véhicule
soi-même**



**Le dégrader même
légèrement**

PRIVILÉGIER UNE SOLUTION AMIABLE

La copropriété est un mode d'organisation collective de l'immobilier qui permet à chacun de jouir de son bien tout en participant à l'entretien et à la préservation de l'immeuble.

Elle exige une **bonne compréhension de ses règles, une participation active aux décisions collectives et le respect du vivre ensemble.**



AUvergne Rhône-Alpes

Association de copropriétaires et colotis

FAÎTES-VOUS ACCOMPAGNER AVEC L'URCC-AURA

 04 72 57 09 35

 contact@urcc-aura.com

 18 rue Guilloud 69003 Lyon

 www.urcc-aura.com