



PAS D'IMPASSE SUR LE STATIONNEMENT

publié le **21/01/2017**, vu **3783 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Note juridique balayant la réglementation en matière de stationnement dans le cadre d'un immeuble en copropriété.

En présence de parking ou de garage, le règlement de copropriété a vocation à identifier et encadrer l'utilisation des places de stationnement conformément aux dispositifs légaux et réglementaires en vigueur.

Pour autant, les parkings et garages sont source de tensions entre les copropriétaires. Voici quelques points à ne pas négliger dans la rédaction du règlement de propriété.

1/ Les charges liées aux emplacements de parking

Classiquement, le règlement de copropriété désigne les emplacements de parking ou de garage comme des lots réservés à l'usage exclusif de leur propriétaire. Au même titre que les lots à usage d'habitation, les lots à usage de stationnement sont affectés d'une quote-part dans les parties communes.

Il résulte en effet de l'article 10 al 2 de la loi du 10 juillet 1965, que tout copropriétaire est tenu de participer aux charges générales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble en proportion de sa quote-part de charges dans les parties communes.

Ainsi même s'il ne retire aucune utilité directe pour son lot, le copropriétaire d'un lot à usage de stationnement est tenu de participer aux charges générales.

Pour rendre plus équitable la répartition des charges, le règlement peut prévoir des parties communes spéciales affectées à l'usage de certains copropriétaires. L'existence de ces parties communes spéciales se traduit alors par une spécialisation des charges. Ce type de clause est classique à l'égard des parkings.

Le règlement peut aussi désigner un emplacement de parking comme partie commune réservée aux visiteurs par exemple ou bien répartir les places communes entre les copropriétaires moyennant un loyer. Dans ce dernier cas, la répartition devra se faire de manière à garantir l'égalité des copropriétaires dans la jouissance des parties communes (Cass. 3e civ., 8 sept. 2016, n° 15-16.954, commenté dans ce blog) .

Enfin les parkings peuvent faire l'objet d'un droit de jouissance exclusif. En contrepartie de l'usage privatif de la partie commune, le copropriétaire se voit alors attribuer une quote-part de parties communes.

Rappelons qu'un droit de jouissance privatif est en principe l'accessoire du lot auquel il se rattache. Mais de façon surprenante, la Cour de cassation a validé un droit de jouissance autonome accordé à une personne extérieure à la copropriété (3e civ. du 2.12.09, n° 08-20310).

2/ Transformation d'un emplacement de parking

Aucune disposition particulière n'encadre la transformation d'un emplacement de parking en box.

Mais dès lors que les aménagements envisagés modifient l'aspect extérieur de l'immeuble, une assemblée générale devra être réunie pour autoriser les travaux.

Pour éviter tout abus, le règlement de copropriété peut simplement exclure ce type de transformation ou du moins interdire tout détournement d'un box en garde-meubles ou atelier. Par ailleurs, au préalable, il faudra s'assurer de la conformité de ce droit de transformation avec les normes supérieures édictées dans un PLU, un cahier des charges d'une ZAC ou dans un arrêté.

3/ Vente d'un lot à usage exclusif de stationnement

Depuis la loi MOLLE, le règlement de copropriété peut valablement prévoir un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement (art. 8-1 loi du 10 juillet 1965).

Pour garantir l'égalité des copropriétaires, la clause de priorité devra jouer en faveur de tous les copropriétaires sans distinguer selon qu'ils disposent ou d'un lot à usage d'habitation (Rép. min. n° 81821 JO AN du 13.9.16, p. 8207).

4/ Quel est le cadre légal des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les immeubles neufs, dont la demande de permis de construire a été déposée à compter de cette date, doivent comprendre des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite qui représentent au moins 5 % sur le nombre total des emplacements pour les occupants (art. 3 de l'arrêté du 1.8.06). Les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur et la largeur minimale des places adaptées doit être de 3.30 mètres (Circulaire n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007). La loi prévoit en outre que les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

De nouvelles règles s'appliquent s'agissant de constructions nouvelles dont une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2015.

Jusqu'à présent les copropriétés ne comportaient pas de places de stationnement réservées mais seulement des places adaptées aux véhicules des personnes handicapées.

Désormais, le règlement de copropriété des immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2015, doit prévoir qu'une partie des places adaptées au titre de l'obligation d'accessibilité **est incluse dans les parties communes**. Un décret définira les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées seront louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

A l'heure actuelle, la loi ne fixant pas le nombre de places à prévoir dans les parties communes, les promoteurs veilleront à inclure au moins une place réservée aux PMR.

Les immeubles collectifs anciens échappent à ce dispositif, mais l'assemblée des copropriétaires peut décider d'inclure des places réservées aux personnes à mobilité réduite dans les parties communes sous réserve que les travaux d'accessibilité, portant sur des parties communes, ne touchent pas au gros œuvre ou à des équipements importants.

Précisons qu'en cas de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment collectif existant et si le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les places de stationnement privatives, les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux devront respecter les dispositions relatives à l'accessibilité.

5/ Développement durable et copropriété

Depuis le 1er janvier 2012, les immeubles neufs d'habitation pourvus de places de stationnement individuelles couvertes ou en accès sécurisé doivent être dotés de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge (art. L. 111-5-2 I du Code de la construction et de l'habitation). Au moins 10 % des places, qu'elles soient privatives ou communes, doivent pouvoir être desservies (art. R. 111-14-2 CCH).

S'agissant des copropriétés anciennes, la loi ALUR impose, à compter du 1^{er} janvier 2017, au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques (art. 24-5 modifié par la loi Alur du 24.3.14).