



# Qui doit déneiger les trottoirs jouxtant les immeubles en copropriété ?

Conseils pratiques publié le 25/06/2020, vu 1815 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

**Qui doit déneiger les trottoirs jouxtant les immeubles en copropriété ?**

**Qui doit déneiger les trottoirs jouxtant les immeubles en copropriété ?**

*Rép. min. n° 97675 : JOAN Q 17 avr. 2012, p. 3010*

## **1 – Immeubles et maisons détenus par un seul propriétaire**

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose aux propriétaires des immeubles de dégager la neige tombée sur les trottoirs.

En revanche, l'article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales prévoit qu'une des missions de la police municipale est d'assurer « *la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage...* ».

Dans ce cadre, selon l'article L. 2122-28, 1° de même Code, « *le maire prend des arrêtés à l'effet d'ordonner des mesures locales sur les objets confiés par les lois à sa vigilance et à son autorité* ».

Dès lors, la jurisprudence a reconnu au maire le pouvoir de prescrire aux riverains des voies publiques de balayer le trottoir situé devant leur habitation (CE, 15 oct. 1980, Garnotel). Ceci inclut le déneigement des trottoirs.

En cas d'accident, le juge appréciera si les précautions nécessaires avaient été prises par les propriétaires des immeubles, notamment dans les régions où les chutes de neige sont abondantes.

En cas de négligence avérée, le propriétaire commet une faute qui engage sa responsabilité sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cass. 2e civ., 19 juin 1980, n° 78-16.360, Jeannot).

## **2 – Immeubles en copropriété : obligation de déneigement des trottoirs ?**

Dans le cas des immeubles en copropriété, le règlement de copropriété ne peut contenir de clause concernant le déneigement des trottoirs.

En effet, ces derniers relèvent de la voirie publique, alors que le règlement ne peut contenir que des clauses relatives aux parties communes d'un immeuble en copropriété, qui sont la propriété privée et indivise des copropriétaires composant le syndicat des copropriétaires.

En cas d'immeuble en copropriété, l'exécution de l'arrêté municipal prescrivant des mesures de déneigement des trottoirs relevant de la voirie publique est à la charge du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic.

Dès lors, il appartient au syndic de prendre, au nom du syndicat des copropriétaires, les mesures pratiques nécessaires à l'exécution de l'arrêté municipal.

En cas d'accident, la victime, copropriétaire ou tiers, peut engager la responsabilité pour négligence ou faute soit du syndicat des copropriétaires, soit du syndic, soit des deux.

Si la responsabilité du syndicat est reconnue, l'indemnisation est à la charge du syndicat, et supportée par l'ensemble des copropriétaires, chacun à hauteur de sa quote-part de charges.

Le syndicat peut ensuite se retourner contre son syndic s'il estime que l'accident résulte d'une négligence ou d'une faute de ce dernier.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Texte de la QUESTION :</b></p> | <p>M. Gilbert Mathon interroge M. le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration sur les responsabilités des syndicats de copropriété en matière de déneigement des trottoirs jouxtant les copropriétés. L'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales prévoit qu'une des missions de la police municipale est d'assurer « la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et les voies publiques, ce qui comprend le nettoyage... ». Dans ce cadre, selon l'article L. 2122-28 (1°) du code précité, « le maire prend des arrêtés à l'effet d'ordonner des mesures locales sur les objets confiés par les lois à sa vigilance et à son autorité ». Dès lors, la jurisprudence a reconnu au maire le pouvoir de prescrire aux riverains des voies publiques de balayer le trottoir situé devant leur habitation. Ceci inclut le déneigement des trottoirs. En cas d'accident, le juge appréciera si les précautions nécessaires avaient été prises par les propriétaires des immeubles et, en cas de négligence avérée, le propriétaire commet une faute qui engage sa responsabilité sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil. La question est de savoir ce qu'il en résulte dans le cas d'une copropriété, les syndicats ayant tendance à reporter la responsabilité sur la mairie : est-ce aux occupants, propriétaires et locataires de l'immeuble, d'assurer le déneigement des trottoirs bordurant la voie publique de la copropriété ou est-ce au syndic d'assurer ce déneigement ? En cas d'accident sur un trottoir enneigé, quel est le partage des responsabilités entre les copropriétaires, les locataires, le syndic et la collectivité ? Il souhaite donc obtenir des éclaircissements sur ces questions.</p> |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Texte de la  
REPONSE**

⋮

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose aux propriétaires des immeubles de dégager la neige tombée sur les trottoirs. En revanche, l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales prévoit qu'une des missions de la police municipale est d'assurer « la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage... ». Dans ce cadre, selon l'article L. 2122-28 (1°) du code précité, « le maire prend des arrêtés à l'effet d'ordonner des mesures locales sur les objets confiés par les lois à sa vigilance et à son autorité ». Dès lors, la jurisprudence a reconnu au maire le pouvoir de prescrire aux riverains des voies publiques de balayer le trottoir situé devant leur habitation (CE, 15 octobre 1980, Garnotel). Ceci inclut le déneigement des trottoirs. En cas d'accident, le juge appréciera si les précautions nécessaires avaient été prises par les propriétaires des immeubles, notamment dans les régions où les chutes de neige sont abondantes. En cas de négligence avérée, le propriétaire commet une faute qui engage sa responsabilité sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour de Cassation, chambre civile 2, 19 juin 1980, Jeannot, n° 78-16360). Dans le cas des immeubles en copropriété, le règlement de copropriété ne peut contenir de clause concernant le déneigement des trottoirs. En effet, ces derniers relèvent de la voirie publique, alors que le règlement ne peut contenir que des clauses relatives aux parties communes d'un immeuble en copropriété, qui sont la propriété privée et indivise des copropriétaires composant le syndicat des copropriétaires. En cas d'immeuble en copropriété, l'exécution de l'arrêté municipal prescrivant des mesures de déneigement des trottoirs relevant de la voirie publique est à la charge du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Dès lors, il appartient au syndic de prendre, au nom du syndicat des copropriétaires, les mesures pratiques nécessaires à l'exécution de l'arrêté municipal. En cas d'accident, la victime, copropriétaire ou tiers, peut engager la responsabilité pour négligence ou faute soit du syndicat des copropriétaires, soit du syndic, soit des deux. Si la responsabilité du syndicat est reconnue, l'indemnisation est à la charge du syndicat, et supportée par l'ensemble des copropriétaires, chacun à hauteur de sa quote-part de charges. Le syndicat peut ensuite se retourner contre son syndic s'il estime que l'accident résulte d'une négligence ou d'une faute de ce dernier.