Image not found or type unknown

Occupation de places de parking privé par la patientèle d'un cabinet

Par **MDW**, le **05/03/2024** à **18:45**

Un cabinet actif dans le mêdical dispose de 5 places privés sur une bonne vingtaine dans la cour intérieure. Je dispose d'une place que je loue dans la même cour.

Il m'arrive assez souvent que ma place se trouve occupé par un patient du cabinet.

L'accès à la cour est protégé par un portail avec un bip. Le cabinet donne accès à ses patients qui sonnent à l'interphone qui est directement et exclusivement connecté à son secretariat et ouvre le portail à distance - possibilité dont ce cabinet a l'exclusivité. Il s'agit d'un immeuble de 4 étages+RDC dont elle occupe exclusivement un étage, aux autres étages il y a 3 à 4 occupants.

Tout le bâtiment appartient à une SCI qui l'a donné en gestion à un agence de gestion immobilière.

Le cabinet rejette la responsabilité sur ses patients car elle juge que c'est clairement indiqué. L'agence de gestion juge également que c'est clairement indiqué. Ils font référence à une indication d'une phrase étalé sur une dizaine de mètres que l'on ne remarque pas quand on ne sait pas qu'elle et là. Qqchse comme "P L A C E S R E S E R V ...." sur environ 10 mètres.

Les patients ne le remarquent pas non plus. Ils me disent qu'on leur ouvre le portail sans instruction. Dans le cabinet il n'y a aucun rappelle ni communication verbale.

La responsable/propriétaire de l'activité m'avait promis faire le nécessaire pour que cela ne se produise plus, mais on est à nouveau à 0 effort.

J'ai préparé une lettre. Qu'en pensez-vous? Peut-on effectivement dire que l'article 1384 du code civil s'applique? Je me dis qu'il existe surement un article qui rend le cabinet au moins co-responsable du fait que c'est elle qui donne accès à ses patients, mais je ne suis pas convaincu que ce soit l'article 1384.

Des avis? D'autres approches?

[quote]
Objet : Mise en demeure de cesser l'occupation abusive de ma place de

parking privée

Madame, Monsieur,

Je me permets par la présente de vous adresser une mise en demeure concernant l'occupation abusive de ma place de parking privée N° à l'adresse de votre établissement par les patients du cabinet XXXX.

Je tiens à vous rappeler que conformément aux dispositions du Code civil français, et notamment aux articles 544, tout propriétaire jouit du droit de propriété sur son bien immobilier, y compris sur les places de parking privées qui lui sont affectées.

Or, je constate régulièrement que ma place de parking privée est occupée par des véhicules de patients du cabinet d'orthodontie. Cette situation constitue une violation flagrante de mes droits de propriété et perturbe considérablement mon quotidien quand cela se produit.

Je vous rappelle que le cabinet d'orthodontie est responsable des agissements de ses patients, conformément à l'article 1384 alinéa 1 du Code civil, qui dispose que toute personne est responsable du dommage causé par les personnes dont elle doit répondre. En tant que responsable de votre clientèle, vous êtes donc tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le respect des droits de propriété des tiers.

Par conséquent, je vous demande instamment de prendre des mesures immédiates pour mettre un terme à cette occupation abusive de ma place de parking privée. À défaut de quoi, je me verrai contraint(e) de saisir les autorités compétentes et de demander réparation du préjudice subi.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[/quote]

Par **youris**, le **05/03/2024** à **20:10**

bonjour,

une des solutions à votre problème est que les propriétaires des parkings privés installent des poteaux de parking sur leurs emplacments.

salutations

Par **Visiteur**, le **05/03/2024** à **22:16**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

Vous pouvez tenter de mettre un panneau sur votre place comme "Privé" ou "Réservé".

Vous pouvez aussi tenter le code couleur (pour les illettrés et les paresseux) : *"les clients du cabinet doivent se garer sur les places vertes uniquement"*. Mais encore faut-il que le secrétariat le précise.

Et dernière solution un arceau pour chaque place privée.

Attention : le cabinet n'est en aucun cas responsable du (mauvais) comportement de ses clients.

Par **MDW**, le **06/03/2024** à **16:30**

Je vous remercie de ces retours:

- Les arceaux: le gestionnaire "propose" aux locataires que ces derniers peuvent les installer à leurs frais. Je l'ai pratiqué en d'autres cirsonstances: on doit remplacer l'arceau grosso modo tous les 1 à 2 ans car qqn rentre dedans.

- Les panneaux d'affichage: même si présent, les visiteurs qui occupent la place disent ne pas l'avoir vu.

- Des places "vertes": ni le responsable du cabinet ni le gestionnaire (mandataire) veulent en faire plus eux-mêmes. C'est dans l'esprit de l'un de mes voisins qui gêne les autres - il dit que c'est à ceux qui sont gênés de s'en aller...

Donc d'après votre retour le cabinet est tout à fait en règle de laisser entrer les patients sur le parking sans donner d'instructions ni faire d'affichage convenable et c'est à ceux qui sont gênés d'entreprendre des actions qui ne concernent pas directement le cabinet ni le gestionnaire (ni le propriétarie) d'agir.

Par **Visiteur**, le **06/03/2024** à **18:06**

Vous êtes locataire : Vous devez signaler les faits à votre bailleur, lequel devra agir ou verra partir son locataire.

Le cabinet n'est en rien responsable des agissements de ses clients. Ils sont chacun responsables de leurs propres actes.

Vous pouvez poser une lettre sur le pare-brise du véhicule qui occupe votre place.

Il est aussi possible, mais un peu plus compliqué de faire envoyer en fourrière le véhicule... Mais comme ça prend du temps, le client sera sans doute parti.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Une autre solution passe par un vote de l'AG pour sécuriser "sérieusement" les zones de parking. Les places "visiteurs" devant être séparées physiquement, de préférence par un mur ou un grillage ... des places privatives.

Par **MDW**, le **06/03/2024** à **20:50**

Je vous remercie de ces compléments.

[quote]
Vous êtes locataire : Vous devez signaler les faits à votre bailleur, lequel devra agir ou verra partir son locataire.[/quote]
C'est déjà signalé - l'immeuble n'est pas en copropriété - la seule action du bailleur (à travers le gestionnaire) c'est de m'autoriser à mettre un arceau.

Dans la mesure ou le locataire (cabinet) n'est pas responsable, pourquoi ce dernier devrait-il partir?

[quote]Vous pouvez poser une lettre sur le pare-brise du véhicule qui occupe votre place.[/quote]
Inutile car la patientèle est changeante.

[quote]
Il est aussi possible, mais un peu plus compliqué de faire envoyer en fourrière le véhicule... Mais comme ça prend du temps, le client sera sans doute parti.[/quote]
Impossible à mon avis car il faut faire la demande à la police qui doit identifier le propriétaire, envoyer un LRAR, attendre X jours, et tout cela avec la bonne volonté et des voitures qui ne restent pas une semaine

[quote]
Une autre solution passe par un vote de l'AG pour sécuriser "sérieusement" les zones de parking. Les places "visiteurs" devant être séparées physiquement, de préférence par un mur ou un grillage ... des places privatives.[/quote]
C'est une idée qui peut fonctionner dans certains cas, mais pas ici - pas besoin d'AG car mono-propriétaire qui à travers son mandataire montre implicitement ne pas vouloir dépenser.

Par **Visiteur**, le **06/03/2024** à **21:31**

Quand je disais qu'un locataire partirait... je pensais à vous !

Parce que la situation semble tellement inextricable que votre solution sera de louer ailleurs... ou de faire poser un arceau comme autorisé. Ce n'est pas très onéreux...

Par **MDW**, le **07/03/2024** à **00:36**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]
Parce que la situation semble tellement inextricable que votre solution sera de louer ailleurs... ou de faire poser un arceau comme autorisé. Ce n'est pas très onéreux...

[/quote]
La place de parking est annexe à la chose principale louée. Mais c'est donc bien à celui qui est gêné de partir...

Les arceaux tiennent à peine 2 ans (expérience) - je ne compte pas m'amuser à re-installer des arceaux à ce rythme.

Enfin, je vous remercie de vos retours - je vois qu'il n'y a pas de base juridique pour sortir de cette situation.

Par **Visiteur**, le **07/03/2024** à **06:15**

BONJOUR

[quote]Les arceaux tiennent à peine 2 ans (expérience) - je ne compte pas m'amuser à re-installer des arceaux à ce rythme.[/quote]
Ceci est pourtant la bonne solution, j'en avais posé sur ma place de parking de résidence secondaire, ils sont toujours en place après 8 ans, mais il faut dire que c'est du "costaud".

En effet, juridiquement, cela est beaucoup plus compliqué !.. Vous pouvez faire appel à un huissier pour constater le stationnement illicite et intenter une action judiciaire contre les conducteurs ou le "cabinet" ? qui perturbent la jouissance de votre parking, mais agir contre le propriétaire du véhicule est quasimment impossible, sachant que c'est au propriétaire de la place de parking ou de l'immeuble de prendre les mesures nécessaires pour faire respecter l'usage des places privées. Lui seul est habilité à faire appel à la police municipale ou à la gendarmerie nationale pour rétablir la jouissance paisible des lieux, conformément à l' **article L272-3 du Code de la sécurité intérieure.**

Bonne chance

Par **MDW**, le **11/03/2024** à **15:20**

L'arrêt du 19 novembre 2008 est intéressant, mais pas tout à fait pareil.

On y parles d'uriner et de défèquer dans les parties communes, des comportements qu'on a même pas à 'expliquer'.

Ce que je trouves surprenant, c'est qu'il y a rien qui puisse obliger (rendre responsable) le cabinet d'au moins effectuer la communication nécessaire et claire auprès de ses invités concernant les places de parking qu'ils peuvent occuper.

De mon côté je peux donc ouvrir le portail à autant d'invités que je veux puisque je n'en suis

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

pas responsable non plus... Ce qui me semble absurde...

Par **beatles**, le **11/03/2024** à **15:32**

Vous auriez dû aller faire un tour vers Titrages et résumés :

[quote]
Cassation civil - BAIL (règles générales) - Preneur - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du bailleur - Dégradations ou pertes - Fait des personnes de la maison du preneur - Personne de la maison - Définition - Exclusion - Cas

Les patients ne constituant pas des personnes de la maison au sens de l'article 1735 du code civil, un médecin, preneur à bail d'un local dans lequel le bailleur lui a donné l'autorisation d'exercer sa profession, ne peut, en l'absence de toute faute qui lui soit imputable, être personnellement tenu pour responsable du comportement de certains de ses patients dans les parties communes de l'immeuble

[/quote]
Les emplacements de stationnement étant des parties communes.

Par **MDW**, le **11/03/2024** à **18:56**

Un résumé reste un résumé - on ne peut pas (toujours) décliner des généralités à partir de conditions particulières.

Qu'un invité ne suit pas les instructions donné par son hôte ou celles imposés de part diverses sources c'est une chose, que le hôte ne donne pas d'instructions en est une autre.

Par **beatles**, le **11/03/2024** à **19:34**

Comme vous semblez être de mauvaise foi je vous rappelle l'article 1735 du Code civil objet de l'arrêt que je vous ai donné en lien :

[quote]Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.[/quote]
Le preneur c'est le médecin et l'arrêt précise que les patients d'un médecin ne sont pas des personnes de sa maison ; donc comme les patients de votre médecin ne sont pas des personnes de sa maison, le preneur (le médecin) n'est pas responsable des agissements de ses visiteurs avertis (les clients) qui occupent des places de stationnement qui ne sont pas prévues pour eux.

De plus comme le docteur X de l'arrêt votre médecin a lui aussi installé un un interphone ce qui ne le rend pas fautif des agissements de ses clients qu'il n'aurait pas filtrés :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté la présence d'un interphone que les époux X... avaient fait installer afin de filtrer les accès au bâtiment, relevé que le fait que l'Académie reprochait au docteur X... d'exercer son activité auprès d'une clientèle "qu'il ne devrait pas recevoir dans un immeuble bourgeois" ne s'appuyait sur aucun comportement fautif des preneurs au titre de l'accueil des patients fréquentant le cabinet, et retenu, à bon droit, que l'autorisation donnée par le bail à ce praticien d'exercer sa profession de médecin dans les lieux loués impliquait le droit pour l'intéressé d'accueillir tous patients, lesquels ne constituent pas des personnes de la maison au sens de l'article 1735 du code civil, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que **les époux X... ne pouvaient être personnellement tenus pour responsables du comportement de certains des patients du docteur X... dans les parties communes de l'immeuble** ;[/quote]
Et comme je vous l'ai précisé des emplacements de stationnement sont des parties communes ; plus précisément, dans votre cas, des parties à usage commun.

Maintenant si vous n'êtes satisfait des réponses que l'on vous donne il ne vous reste plus qu'a assigner le médecin et son avocat se fera un plaisir d'évoquer l'article 1735 du Code civil et de founir cet arrêt de la Cour de cassation au juge.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés