



## Débarras des encombrants parties communes

Par **oscar83**, le **22/12/2010 à 20:53**

Bonjour à toutes et tous,

Notre Syndic de copro souhaite faire débarrasser des "encombrants" (plantes vertes, décorations, petits meubles d'appoint) des parties communes de notre immeuble.

Une affichette a été accroché au mur, une entreprise doit passer début 2011, et jeter tout ce qu'ils trouvent des les parties communes.

Aucun AR n'a été envoyé, le RdC ne stipule rien à ce sujet.

Comment empêcher celà ?

Cette pratique s'apparente à un vol et/ou dégradation de bien ?!

Le Syndic (ou l'AG) peut-il faire enlever des biens en toute impunité ? N'y a-t-il pas de procédure juridique ? Sur quel(s) article(s) de loi puis-je m'appuyer pour éviter le "vol" de mes biens dans les parties communes ?

Merci !

Par **Domil**, le **22/12/2010 à 21:39**

A partir du moment où vous avez mis des biens dans les parties communes, c'est que vous les avez abandonnés puisque justement ce n'est pas chez vous

Par **oscar83**, le **22/12/2010 à 22:25**

mon paillason aussi est abandonné ?..

Avant d'en arrivée à l'enlèvement par une entreprise, n'y a-t-il pas une procédure à respecter ?!..

Par **Laure11**, le **22/12/2010 à 22:46**

[citation]**Avant d'en arrivée à l'enlèvement par une entreprise, n'y a-t-il pas une procédure à respecter ?!..**

[/citation]

Oui, avertir les occupants et cela a été fait .

Par **Claralea**, le **22/12/2010 à 23:09**

En tous cas, le minimum de politesse aurait été de demander aux locataires de bien vouloir enlever tous les objets leur appartenant sur les paliers au lieu de s'y prendre comme ça avec une simple affiche. Surtout, que tout le monde ne les lit pas, donc surprise en rentrant de voir que tout est parti à la poubelle.

Avez vous un gardien d'immeuble, un syndic vers lequel vous tourner ?

Par **Laure11**, le **22/12/2010 à 23:23**

Chère Claralea,

Les occupants (locataires ou propriétaires) n'ont pas le droit de déposer quoique ce soit sur les parties communes !

Ce sont des **parties communes**.

Et je trouve que le Syndic a été sympa de mettre ces affichettes car il y en a beaucoup qui auraient tout fait enlever sans avertir quiconque.

A noter également, que les frais d'enlèvement seront à la charge des occupants et même de ceux qui n'ont rien déposé sur ces parties communes !!!

Par **Christophe MORHAN**, le **22/12/2010 à 23:33**

Bonsoir,

je suis de l'avis de DOMIL.

Je pense qu'il y a un règlement de copropriété, il est fait pour être lu.

Les vélos, les poussettes, etc... n'ont rien à faire dans les parties communes... à ne pas

confondre avec parties privatives.

l'affichette me semble suffisant, pas besoin de recommandé.

Ensuite, le syndic vous évite une mise en demeure dont le coût multiplié par le nombre d'occupants viendrait grossir le montant des charges de copropriété, plus éventuellement une procédure sous astreinte.

Les parties communes doivent être libres et faciles d'accès, pour des raisons évidentes de sécurité, pensez à nos amis les pompiers.

Par **Claralea**, le **23/12/2010 à 00:13**

Et pourtant, je trouve sympa des plantes sur un palier... mais bon, le règlement est le règlement

Par **Christophe MORHAN**, le **23/12/2010 à 07:45**

Oui, "sympa" les fleurs mais si on commence à tolérer une chose, les abus en tout genre vont "fleurir".

Par **Domil**, le **23/12/2010 à 09:13**

Et ça gêne le ménage, ça fait de la terre etc.

Le problème est toujours le même : une majorité va bien le faire, une autre va abuser mettre plein de choses, salir etc. La copro qui a subi ça, une fois, ensuite, ne va plus rien tolérer.

Par **Claralea**, le **23/12/2010 à 13:03**

[citation]Oui, "sympa" les fleurs mais si on commence à tolérer une chose, les abus en tout genre vont "fleurir".[/citation]

C'est joliment dit !

Par **oscar83**, le **27/12/2010 à 22:46**

Bonsoir à tous, et merci pour vos réponses.

Même si je ne remet pas en cause le principe, je ne suis pas d'accord avec la méthode :

les parties communes d'un immeuble sont quand même un espace "privé" partagé par des copropriétaires.

Une entreprise peut-elle intervenir "légalement" ?

Finalement, quelle différence avec le jardin d'une maison d'un seul propriétaire ?

A partir de quel moment et qui décide qu'un objet dérange ? et mon paillason ? et le bouton de ma sonnette ? et les talons de ma femme qui laisse ces chaussures dehors pour ne pas gêner les voisins du dessous ?

Par **Claralea**, le **27/12/2010 à 23:15**

[citation]et les talons de ma femme qui laisse ces chaussures dehors pour ne pas gêner les voisins du dessous ?[/citation]

Là, vous avez surtout de la chance de les retrouver le lendemain !

[citation]Finalement, quelle différence avec le jardin d'une maison d'un seul propriétaire ?[/citation]

La différence est qu'un propriétaire seul n'est pas un copropriétaire et peut faire ce qu'il veut chez lui. Il peut étendre son linge dans son jardin par exemple, vous, nul part ailleurs qu'à l'intérieur de votre appartement. Il peut déposer sa poubelle où il veut chez lui, vous, vous avez un endroit précis et nul part ailleurs... d'où l'avantage d'avoir sa maison plutôt que son appart. Mais ensuite, ça se discute. Quand il y a des problèmes de toiture ou autre, c'est pour lui tout seul...

Par **Laure11**, le **27/12/2010 à 23:39**

[citation]**La différence est qu'un propriétaire seul n'est pas un copropriétaire et peut faire ce qu'il veut chez lui.**[/citation]

Je confirme.

Par **Domil**, le **28/12/2010 à 09:19**

[citation]les parties communes d'un immeuble sont quand même un espace "privé" partagé par des copropriétaires.[/citation]

Non, pas exactement. Ce sont des parties qui appartiennent à la copropriété (et non aux copropriétaires) et dont les résidents (copropriétaires, locataires, personnes hébergées) peuvent user en respectant le règlement de copropriété. Le copropriétaire n'est pas chez lui dans les parties communes.

[citation]Une entreprise peut-elle intervenir "légalement" ?[/citation]

oui, si la copropriété le lui demande

[citation]Finalement, quelle différence avec le jardin d'une maison d'un seul propriétaire ?[/citation]

L'usage privatif

[citation]A partir de quel moment et qui décide qu'un objet dérange ?[/citation]

Le règlement de copropriété donc les copropriétaires.

Faites modifier le règlement de copropriété si vous pensez qu'encombrer les parties communes c'est bien (vous penserez autre chose quand les pompiers ne pourront pas passer)

[citation]Et les talons de ma femme qui laisse ces chaussures dehors pour ne pas gêner les voisins du dessous ?[/citation]

Elle sent si mauvais des pieds qu'elle ne peut pas se déchausser juste en entrant et laisser ses chaussures dans votre appartement ?

Par **oscar83**, le **28/12/2010 à 16:45**

Merci Domil pour vos réponses, j'ai l'impression que mes remarques vous énervent !..

Bien sûr que les pompiers ont pu passer pour nous vendre des calendriers, et bien sûr que ma femme pue des pieds.

Ce qui me choque dans cette affaire, c'est que c'est le syndic qui a entrepris cette démarche. Pas la copro, ni l'AG mais bel et bien le syndic en son nom propre.

Par **Claralea**, le **28/12/2010 à 18:18**

[citation]Elle sent si mauvais des pieds qu'elle ne peut pas se déchausser juste en entrant et laisser ses chaussures dans votre appartement[/citation]

Ca c'est gratuit et n'engage que vous. Totalement inadapté au forum, essayez de rester dans le juridique et gardez votre humour, car j'espère que cela en est. Si ça n'en est pas, alors c'est juste petit et mesquin...

Par **Domil**, le **28/12/2010 à 19:10**

Claralea, vous avez l'humour d'une enfant de Marie.

[citation]Ce qui me choque dans cette affaire, c'est que c'est le syndic qui a entrepris cette démarche. Pas la copro, ni l'AG mais bel et bien le syndic en son nom propre.[/citation]

Le syndic a été mandaté par les copropriétaires pour faire respecter le règlement de copropriété. Il est donc dans son rôle. Et Dites-vous bien que s'il fait ça, c'est qu'il y a eu des plaintes dans la copro sur le bordel (**lire: bazar**) dans les parties communes.

Par **Claralea**, le **28/12/2010 à 20:15**

[citation]Claralea, vous avez l'humour d'une enfant de Marie[/citation]

Bah ! Venant de vous, je prends ça comme un compliment quand on voit ce que vous mettez aux autres... je ne sais toujours pas pourquoi d'ailleurs, ni de quel droit... m'enfin...

Par **Laure11**, le **28/12/2010 à 20:58**

[citation]Claralea, vous avez l'humour d'une enfant de Marie.

[/citation]

Et vous Domil, votre humour ?? ce n'est certes pas celui d'une enfant de marie....

[citation]Elle sent si mauvais des pieds qu'elle ne peut pas se déchausser juste en entrant et laisser ses chaussures dans votre appartement ?[/citation]

Bravo Domil, votre humour est renversant !!!

Malgré ce petit intermède, je dois vous dire, oscar, que Domil a raison.

Par **Claralea**, le **28/12/2010 à 22:35**

[citation]Malgré ce petit intermède, je dois vous dire, oscar, que Domil a raison[/citation]

Uniquement sur le cote juridique, pas sur la senteur des pieds evidemment MDR !!!!

Par **Laure11**, le **28/12/2010 à 22:40**

Merci beaucoup Claralea d'avoir spécifié... il est vrai que cela ne concerne que le côté juridique.

Par **oscar83**, le **29/12/2010 à 11:51**

Très bien! je m'incline... j'ai acheté du talc anti pue-des-pieds.

Je m'incline aussi sur le reste, même si cela me parait aberrant qu'un prestataire de service puisse s'introduire chez moi (ou chez nous pour la copro) et y faire ce qu'il veut.

Je n'arrive pas à assimiler, qu'au final, je ne suis pas (co)propriétaire des parties communes de mon immeuble.

En tout cas, merci à vous tous pour vos contributions!  
Et bonnes fêtes.

Par **Claralea**, le **29/12/2010 à 11:59**

Bonnes fetes de fin d'annee à vous aussi et bravo pour votre fair play

Par **Moose**, le **16/02/2014 à 14:03**

Gilv, vous faites de la spéléo ?  
Vous répondez à un message vieux de plus de trois ans et votre intervention n'apporte rien à ce qui a déjà été écrit.

Par **Gilv**, le **16/02/2014 à 16:04**

Vous avez parfaitement raison, Moose, j'ai retiré mes commentaires. Merci à vous.

Par **Mulh**, le **27/05/2019 à 11:16**

Bonjour,

Je sais que ce message date un peu mais je pense que mon sujet est un peu lié.

Est-ce que la copropriété peut se débarrasser d'objets et mobiliers déposés dans des locaux communs (espaces en sous sol, sans gêne directe aux autres occupants), même si le syndic et/ou le conseil syndical ont laissé faire ces dépôts depuis des années ?

Est-il envisageable de se limiter cette action aux résidents partis, sans avoir emportés ou jetés ce qui leur appartenait ?

Comme disait DOMIL : "A partir du moment où vous avez mis des biens dans les parties communes, c'est que vous les avez abandonnés puisque justement ce n'est pas chez vous"  
=> Est-ce que ces objets deviennent la propriété de la copropriété, au moment du départ du résident, et donc est ce que la copropriété pourrait vendre ces biens (histoire d'auto-financer les coûts de traitement des déchets restants) ?

Vous remerciant par avance pour vos retours éclairés :-)

Par **youris**, le **27/05/2019** à **13:29**

bonjour,

il faut consulter votre règlement de copropriété.

généralement, il prévoit que nul ne pourra même temporairement encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

certain R.C. prévoit qu'en cas d'encombrement des parties communes par des occupants de la copropriété, le syndic est fondé à faire enlever ces objets 48 hres après une mise en demeure.

salutations

Par **Mulh**, le **27/05/2019** à **17:56**

Bonjour Youris et merci pour ce retour.

C'est ce que j'avais déjà pu comprendre sur différents sites et les échanges sur ce message.

Mes questions portaient plus sur les aspects suivants :

Q1 : est-ce que le fait d'avoir laissé faire pendant des années n'oblige à un formalisme différent lié à un usage interdit mais non rappelé ?

Q2 : est-ce qu'on peut avoir un traitement différent selon les résidents et/ou copropriétaires (maintien de l'usage ou non, sous certaines conditions) ?

Q3 : du fait qu'il s'agit d'un abandon, la propriété est elle automatiquement transférée au syndicat des copropriétaires ? si oui, au bout de combien de temps ?

Merci par avance pour vos retours.

Bonne fin de journée

Par **youris**, le **27/05/2019** à **18:56**

juridiquement, une tolérance n'est jamais créatrice de droits donc peu importe que cet encombrement date de plusieurs années.

les conditions d'usage de l'immeuble contenues dans le RC s'applique à tout ses occupants.

en matière de meubles, la possession vaut titre, on peut donc considérer que des objets



placés dans des parties communes ou cela n'est pas autorisé, appartiennent à la copropriété qui peut donc en disposer après une information aux occupants prévenant de leurs enlèvements.

Par **Strike**, le **25/06/2019 à 21:06**

Bonjour à tous,

Même si les précédents échanges ont permis de répondre à pas mal de mes questions, j'aurais besoin de vos lumières sur la situation suivante :

J'ai acheté un "immeuble indépendant" de 3 logements avec un associé il y a 1 an, et parmi les 3 lots destinés à la location, un était vendu loué (le locataire est toujours en place). Il n'y avait pas de règlement de copropriété avant, et il n'y en a toujours pas.

1) Nous nous sommes mis d'accord avec mon associé pour rédiger un règlement de copropriété auquel seraient assujettis tous les locataires (l'immeuble étant indépendant, nous sommes les seuls propriétaires). Est-ce qu'il est suffisant de leur envoyer par lettre recommandée pour qu'ils soient obligés de l'appliquer ? Est-ce que ce règlement s'applique à tout le monde, y compris le locataire qui était là avant que l'on achète le bien ?

2) L'encombrement des parties communes est le problème majeur. J'ai compris des précédents échanges qu'il était possible de dégager ces espaces à condition de prévenir les locataires avant. Est-ce qu'une lettre recommandée est nécessaire avec la demande explicite de dégager les espaces communs avant le XXXX ? Ou l'affichage suffit en mentionnant "tel jour, tout ce qui traîne sera embarqué" ?

Merci pour vos réponses éclairées :)

Par **raspoutine**, le **16/11/2019 à 11:53**

Bonjour,

Je voudrai savoir si dans un local de vide ordure sur le palier fait il parti des parties communes dans une copropriété.

Je vous remercie

Par **youris**, le **16/11/2019 à 13:38**

bonjour,

en principe, un local vide-ordures est une partie commune, à vérifier sur votre R.C.

Salutations

Par **Passeur78**, le **12/03/2021** à **11:46**

Bonjour,

Mon immeuble à mis en location les local vide ordure condamnés.

Est-ce normal / Légal ?

Merci

Par **youris**, le **12/03/2021** à **11:55**

bonjour,

je ne pense pas que ce soit votre immeuble qui a mis en location l'ancien local vide ordures.

c'est soit le propriétaire de l'immeuble, soit en cas de copropriété, une décision de l'assemblée générale des copropriétaires appliquée par le syndic.

dans les 2 cas, cela me semble légal.

salutations

Par **Passeur78**, le **12/03/2021** à **12:17**

Merci pour votre réponse Youris,

En effet c'est le syndic qui a pris cette décision, mais il me semblait que les locaux de vide ordure faisaient partie des parties communes, et que les privatiser étaient contraire à la loi.

( les VO ici sont des petits espaces fermés présents à chaque étage devant les paliers)

Par **youris**, le **12/03/2021** à **15:13**

bonjour,

c'est une décision qui ne peut être prise que par l' A.G, à la majorité de l'article 24, et qui fixe les conditions de locations.

le fait que ces locaux soient fermés à clés ne signifie pas automatiquement qu'ils sont loués.

mais il n'est pas interdit au syndicat des copropriétaires de louer des parties communes.

salutations