



Encombrement des parties communes d'un immeuble

Par **04SERGE04**, le **20/08/2012 à 19:24**

Bonjour,

Après lecture de différentes réponses aux questions posées sur l'encombrement des parties communes dans un immeuble j'aimerais connaître les textes légaux qui autorisent ces réponses.

Première citation : " 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"

Deuxième citation : " Il n'y a pas besoin de prévenir les occupants avant de faire l'évacuation des parties communes".

Troisième citation : "Les frais d'enlèvement seront à la charge des occupants et même de ceux qui n'ont rien déposé sur ces parties communes".

Dernière citation : "les occupants n'ont pas le droit de déposer quoique ce soit sur les parties communes"

Merci à tous ceux qui prendront le temps de me répondre.

Cordialement.

Par **youris**, le **20/08/2012 à 22:27**

bjr,

certaines règles de copropriété peuvent prévoir qu'en cas d'occupation de parties communes à des fins privatives le syndic peut après mise en demeure auprès du copropriétaire (bailleur ou occupant) faire enlever aux frais du propriétaire de ces biens, les faire évacuer.

le RC de ma copropriété le prévoit et je l'ai utilisé contre un propriétaire de motos qui stationnait son engin dans une partie non prévue à cet effet. les différents courriers étaient inefficaces mais la menace d'enlever la moto a eu un résultat ultra rapide.

la loi de 1965 prévoit que c'est le règlement de copropriété qui définit les conditions de jouissance des parties communes et le RC est une convention qui fait loi entre les parties. même une utilisation de longue durée de parties communes ne permet pas la prescription acquisitive.

pour le côté réglementaire de la copropriété vous pouvez lire la loi 65-557 et le décret 67-223.

cdt

Par **Defenseur**, le **20/08/2012 à 22:46**

Bonjour,

Personnellement je n'ai pas bien compris votre question car il faut effectivement un contexte.

==> Si c'est vous qui avez mis des biens dans une partie commune, la copropriété peut vous demander des frais s'il y en a. Le message précédent y répond largement.

==> Si c'est vous qui prenez des biens dans la partie commune, il se peut que le propriétaire y renonce. Il n'y a pas de loi, mais si le propriétaire change d'avis, il me paraît normal de lui restituer ses biens.

==> Si vous prenez des biens dans la partie commune et que le propriétaire ne s'y oppose pas, je ne vois pas où pourrait apparaître le litige.

Par **04SERGE04**, le **21/08/2012 à 23:45**

Bonjour,

tout d'abord merci pour vos réponses.

En fait je suis dans une copropriété où les locataires déposent dans les parties communes toute sortes d'objets divers et variés (chaussures, meubles, jouets, fleurs, poussettes, vélo etc...) En fait ma question était: Est ce que la loi prévoit avec un texte précis sur l'interdiction de tous ces abus et qu'elle est ce texte. Est ce qu'un texte de loi donne une solution lorsque les locataires refusent, malgré plusieurs demande par affichage courrier individuel, d'évacuer de tous ces objets les parties communes et comment la loi (par un texte) considère tous ces objets déposés sur les parties communes qui ne sont pas des propriétés privés.

Merci

Cordialement

Par **Prez**, le **01/07/2013 à 23:57**

Bonjour,

J'ai un problème sur le même sujet, mais c'est plutôt l'inverse dans mon cas. Nous habitons au premier et sur le palier qui est bien large juste devant notre porte nous entreposons occasionnellement le châssis d'une poussette. Il est toujours replié et n'encombre rien du tout car il gêne personne, ou alors nous même pour rentrer dans notre appartement, mais en fait ça ne nous gêne pas. Il y a vraiment de la place et le châssis prend très peu de place. Est ce que nous sommes vraiment en tort ? C'est qu'un seul copropriétaire qui nous embête avec un règlement qui date de Matusalem, je ne sais même pas s'il est encore valable.

Par **youris**, le **02/07/2013** à **00:06**

bjr,
le principe c'est que vous ne pouvez pas occuper des parties communes à titre privatif.
même vieux le R.C. s'applique toujours car c'est un contrat.
mais il n'est pas interdit de faire preuve de bon sens.
cdt

Par **Prez**, le **04/07/2013** à **13:28**

Merci, mais mon voisin ne fait pas preuve de bon sens. L'encombrement par définition est une surcharge d'objets donc juridiquement parlant, ce n'est pas le cas.
Le R.C. ? Je suppose que c'est le règlement intérieur. Là aussi, il est en tort car il nous l'a jamais fourni. Le règlement intérieur affiché est caduque car il n'est même pas signé par notre syndicat (il date d'avant la guerre, c'est en allemand) !

Par **youris**, le **04/07/2013** à **18:09**

bjr,
il vous appartient de demander un exemplaire du règlement de copropriété au propriétaire si vous êtes locataire ou au syndic ou votre vendeur si vous êtes copropriétaire.
il ne s'agit pas d'encombrement mais le fait que vous ne pouvez pas occuper privativement une partie commune.
cdt

Par **Prez**, le **04/07/2013** à **22:55**

Pas vraiment, c'est au bailleur de me donner un exemplaire du règlement, ce n'est pas à moi de faire cette démarche. Le règlement ne mentionne pas d'occuper privativement une partie commune.
Merci beaucoup, je pourrais sereinement l'envoyer sur les roses.

Par **youris**, le **04/07/2013** à **23:33**

bsr,
que vous ne vouliez pas demander le règlement de copropriété, c'est votre problème mais cela n'empêche qu'il s'applique à tous les occupants de votre immeuble.
et je maintiens qu'une personne ne peut occuper à titre privatif une partie commune c'est l'essence même de la copropriété.
cdt

Par **HOODIA**, le **05/07/2013** à **16:24**

bonjour,

Que vous le vouliez ou pas :vous n'avez pas le droit d'occuper privativement une partie commune....

Que diriez vous d'avoir un scooter dans le couloir qui mène à votre appartement, ceci est un exemple!...

Par **Prez**, le **08/07/2013** à **12:15**

Bonjour,

Petites précisions : dans le bail, c'est très clairement marqué que c'est une obligation du bailleur de me fournir le règlement. Je ne vais pas faire le travail du propriétaire, sinon je devrais aussi faire les diagnostics énergétiques et autres, non ?

Pour Hoodia, le reproche qu'on me fait n'est pas d'occuper privativement une partie commune, mais d'encombrer le palier. Ce qui n'est pas le cas car tout le monde peut passer même avec un scooter dans les bras. On aurait pu mettre le châssis de la poussette au RDC ce qui est plus pratique, mais là il aurait pu déranger donc on ne l'a pas fait. Le voisin fait juste preuve de mauvaise foi car ses plantes à lui n'ont pas le droit au même traitement.

Par **HOODIA**, le **09/07/2013** à **06:44**

Bonjour;

"encombrer le palier" :partie commune !

" le voisin fait preuve de mauvaise foi" : si ses plantes se trouvent aussi sur le palier ,il s'agit aussi d'une partie commune ,et "encombre " aussi comme vous le palier!

Ceci est la base du savoir respecter tout le monde ,pour etre respecter.

Par **nethuns**, le **28/01/2015** à **16:33**

Nethuns

Il y aurait une surface "quarrez" qui inclu le voisinage des acces aux lots de copropriété et qui incite àu laxisme par rapport au RC.

Par **Fontreyne**, le **31/08/2015** à **08:43**

Peut-on laisser faire sans rien dire

Pendant près de 6 mois nous avons bataillé pour que les nouveaux arrivants de l'étage inférieur débarrassent leur palier d'un porte manteaux "perroquet" qui croulait sous le poids

des anoraks et manteaux d'une famille de 5 personnes + les vêtements des enfants que garde la dame qui est aide maternelle. Depuis 9 ans cette même famille laisse ses chaussures encombrer les parties communes. Çela devient insupportable. Il y a parfois une douzaine de paires de chaussures qui jonchent le sol lorsqu'ils reçoivent des amis.

Que puis-je faire ?

Merci de me répondre.

Par **youris**, le **31/08/2015** à **09:26**

bonjour,

vous pouvez demander au syndic qu'il rappelle à cette famille de respecter le R.C. qui doit interdire l'usage des parties communes à des fins privatives.

nous avons le même problème avec un copropriétaire qui au lieu de ranger ses vélos dans son garage en sous-sol , les laissaient en permanence dans la partie commune à l'extérieur de son garage, un jour, il s'est plaint du vol de son engin.

depuis, il range ses vélos dans son garage.

salutations

Par **Mahilaka**, le **10/07/2016** à **11:45**

Bonjour à tous,

Pouvez-vous m'indiquer les références des textes qui interdisent formellement l'entreposage de véhicules à deux roues et à essence dans les parties communes en sous-sol d'une copropriété, sachant que ces emplacements ne comportent aucun dispositif de prévention contre les incendies ?

Ces textes viendraient à l'appui du Règlement de Copropriété à propos de l'utilisation privative des parties communes.

Cordialement. Michel à Nîmes.

Par **janus2fr**, le **10/07/2016** à **12:20**

Bonjour,

Pas de textes précis, c'est le règlement de copropriété ou des décisions votées en AG qui peuvent prescrire cette interdiction. Voir aussi le contrat d'assurance de la copropriété qui peut, très probablement, prévoir l'exclusion de garantie dans ce cas là.

Par **Mahilaka**, le **29/08/2016** à **13:13**

Merci janus2fr

Mahilaka

Par **audrey9400**, le **01/02/2017** à **22:24**

bonjour; mon propriétaire entrepose des meubles dans notre cour qui est une partie commune aux 3 appartements tous locataires alors qu'il n'habite pas là ;il a sa propre maison dans une autre ville, a-t-il le droit de faire ça?

il a décidé de fermer la cave à clé pour que personne n'y accède sachant que la cave ne fait pas partie de la partie commune, mais l'arrivée d'eau principale se trouve dans la cave, a-t-il le droit de condamner la cave quand même?

Par **youris**, le **02/02/2017** à **11:07**

bonjour,

le bailleur doit vous laisser la pleine jouissance du bien loué et figurant sur votre bail d'habitation.

si aucun locataire n'a la jouissance de la cave mentionnée dans son bail, le bailleur peut vous en interdire l'accès.

à lui de régler le problème de la coupure d'eau générale en cas de problèmes.

si les 3 locataires ont la pleine jouissance de la cour mentionnée dans le bail, votre bailleur n'a pas le droit de l'occuper même partiellement.

salutations

Par **Eozen**, le **02/02/2017** à **14:12**

Bonjour,

Une voisine dépose ses vélos partiellement sur les escaliers communs alors que le RC l'interdit clairement.

Comme je suis multi handicapé avec carte de priorité, il m'arrive de les toucher et de les bouger.

Cette voisine non seulement porte aussitôt plainte correctionnelle pour dégradations mais ensuite je suis systématiquement poursuivi par le parquet de Montpellier.

Or, en plus, le parquet refuse mes plaintes consécutives alors que moi je souffre physiquement.

Comment puis-je mettre fin à ces errements.

Merci pour vos réponses .

Par **Eozen**, le **02/02/2017** à **16:54**

une plainte pour un délit devant le tribunal correctionnel

Par **urania**, le **26/05/2019** à **17:43**

oui mais ai je le droit de lever moi meme ces dites chaussures? questce que je risque? jai le me^me problème que vous.

Par **nethuns**, le **29/05/2019** à **12:50**

Il peut y avoir de l'abus ds la non restitution de certains objets deposees temporairement.

il semble qu'il y ait une contediction avec la modification de la loi sur la privatistion depuis 1965 car les majoritaires en tantiemnes sont favorise pour l'acquisition prix et poids il pourrait y avoir + de tolerance d'utant + que cerztains parties communes seraient privatisables car ne creent pzas de gene a la circulations des habitants.

[quote]

les conditions générales d'utilisations du site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse !!

[/quote]

Par **nethuns**, le **29/05/2019** à **12:51**

il y a une obligation a certians immeubekls de creer un garage a velo commun donc modification du RC interdisant l'occupation de partis commines

Par **youris**, le **29/05/2019** à **17:43**

l'obligation d'avoir un local à vélo dans les immeubles s'applique à ceux dont le permis de construire a été délivré après le 1° juillet 2012.

Par **nethuns**, le **31/05/2019** à **16:41**

ethymologiquement politique et politesse derivent du grec politikos un des 25(?) synonymes serait servilite ou service pour les parties communes?