Image not found or type unknown

Litige copropriété

Par **Pasolicar**, le **12/07/2023** à **18:21**

Bonjour

je suis propriétaire d'un appartement en rez de jardin que je Loue.
Mon dernier locataire aime faire des barbecues. Je précise que Le règlement de copropriété ne linterdit pas.
c'est le syndic de copropriété qui m'a prévenu par lettre recommandé l'an dernier que des voisins se plaignaient de mon locataire et qu'il devait cesser totalement de faire des barbecues. (puisque des gens s'en plaignaient)
les choses se sont calmées puis je reçois 1 an après le CR de la dernière AG ou je n'étais pas et dont je n'avais meme pas lu l'ordre du jour.
il était question d'ouvrir un pré contentieux , donnant pouvoir au syndic de m'attaquer. De le faire payer d'éventuels frais d'huissier etc.
Je pensais que ce genre de pb passait d'abord par une médiation et pas par la justice ?
si quelqu'un peut m'éclairer ....je n'ai pas encore rappelé le syndic : que dois je leur demander

merci!

Par **Pierrepauljean**, le **12/07/2023** à **18:26**

bonjour

il est toujours important de lire l'ordre du jour des convocations d'AG ....et même d'assister à l'AG

si le syndic vous a déjà adresser un courrier en RAR de MED pour vous demander d'intervenir auprès de votre locataire, le syndicat pourra décider de vous assigner

avez vous adressé un courrier en RAR à votre locataire ?

en cas de troubles de voisinage (fumée, odeurs générées par le barbecue...) le propriétaire peut ne pas renouveler ou reconduire le bail à l'échéance

Par **Marck.ESP**, le **12/07/2023** à **18:27**

Bienvenue,

En écrivant "médiation" vous pensez peut-être au conciliateur..

C'est effectivement lui qui intervient puis le tribunal à défaut d'accord !

Par **Pasolicar**, le **13/07/2023** à **10:27**

En réponse à pierrepaujean:
C’est vrai j’ai été comme souvent dans l’administratif, négligente !
A l’époque après avoir reçu une lettre RAR de lin syndic , j’ai juste demandé verbalement à mon locataire de ne plus faire de barbecue ou très rarement mais il en a sûrement encore trop fait j’imagine puisque ce n’est pas « interdit » me dit il.
Du coup jusqu’ici pas de lettre recommandée mais je vais en faire une. Que dois Je absolument faire figurer dans cette lettre ?
Dois je l’envoyer moi même ou bien l’agence immobilière qui gère l’appartement peut elle le faire en mon nom?

N’ayant été au courant d’aucun pb depuis 12 mois ils peuvent m’assigner qd même ?
Merci de votre aide !

Par **Pasolicar**, le **13/07/2023** à **10:32**

En réponse à Marck Esp : merci bcp pour la précision.

Est ce une démarche qui sera payante?

Le fait de parler de Pre-contentieux veut dire quoi finalement? Qu’il se prépare à m’assigner réellement même si je n’ai eu connaissance d’aucun litige depuis 12 mois , ou bien seulement qu’ils se donnent le droit de le faire juste au cas où il y aurait encore des barbecues!?

Merci de votre aide précieuse !

Par **Pasolicar**, le **13/07/2023** à **10:32**

En réponse à Marck Esp : merci bcp pour la précision.

Est ce une démarche qui sera payante?

Le fait de parler de Pre-contentieux veut dire quoi finalement? Qu’il se prépare à m’assigner réellement même si je n’ai eu connaissance d’aucun litige depuis 12 mois , ou bien seulement qu’ils se donnent le droit de le faire juste au cas où il y aurait encore des barbecues!?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Merci de votre aide précieuse !

Par **ddddddddd**, le **13/07/2023** à **10:39**

Bonjour,

L'intervention d'un conciliateur de justice est gratuite.

Cordialement

Par **oyster**, le **13/07/2023** à **10:53**

Bonjour ,

Le syndic est en charge de faire respecter le RC ou à vous lire ne figure pas d'interdiction de "faire un ou des barbecues" ,en conséquence en tant que bailleur responsable de votre locataire vous ne pourrez que lui faire part de ce point incontestable.

Cependant une sérieuse mise en garde de votre part vis à vis de votre locataire est indispensable pour calmer le syndicat des copropriétaires ,ceci tant par tel que par un écrit en RC/AR .(copie pdt du cs) dans le but d'une "détente".

Celui qui peut prolonger le contrat de location reste encore ce jour .....le bailleur !....

Par **Pierrepauljean**, le **13/07/2023** à **11:24**

il n'est peut être pas mentionné l'nterdiction de faire un barbecue, mais ce sont les nuisances générées par les barbecues qui causent des troubles de voisinage

Par **youris**, le **13/07/2023** à **11:51**

bonjour,

même si votre R.C. ne mentionne pas explicitement l'interdiction du barbecue, ce que le code civil interdit, c'est le trouble anormal de voisinage.

il n'est pas contestable que l'utilisation fréquente de ce type d'appareil cause des odeurs et de la fumée donc des troubles anormaux de voisinage.

salutations

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Pasolicar**, le **13/07/2023** à **12:42**

Bonjour Youris

En effet c’est incontestable si c’est très souvent. mais mon locataire m’affirme n’avoir fait qu’une plancha (sans fumée dit il) depuis les soucis de l’an dernier ou il faisait trop de barbecue.
Alors comment « apprécier » la nuisance ?
J’imagine qu’il faudra forcément que des voisins importunés fasse constater par huissier et s’ils l’ont déjà fait j’imagine que en temps que propriétaire j’en Aurais été informée ?
Merci encore de votre aide

Par **Pierrepauljean**, le **13/07/2023** à **12:52**

il faut adresser votre corrier de MED en RAR à votre locataire il semble qe nee l'ayez pas encore fait

ensuite vous adresserez aussi au syndic un courrer en RAR pour l'informer que vous êtes intervenu auprès dee votre locataire pour lui demander de veiller à ne pas créer de nuisances olfactives, ni de fumées

Par **youris**, le **13/07/2023** à **13:03**

dans un premier temps, pas besoin d'huissier, des photos datées avec témoignage sont des éléments importants.

Par **Pasolicar**, le **13/07/2023** à **15:33**

Merci à tous pour vos conseils et info précieuses

A noter que dans mon cas je pense qu'une conciliation de justice ne pourra se faire puisque c'est le locataire qui pose problème et le syndic , (même si je suis d'accord avec lui) ne peut s'en prendre qu ' au propriétaire et ne peut faire de conciliation avec le locataire.

je vais donc faire une lettre à mon locataire pour:

-l'informer de la décision du syndic à mon encontre, c'est à dire d'une possible action en justice

-lui rappeler que le reglement de copro meme s il n'interdit pas les barbecues, interdit les

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

nuisances aux co propriétaires

-lui demander de ne plus faire aucun barbecue ni même planchas à l'extérieur.

-ensuite je ferai une lettre recommandée au syndic afin de l'informer de mon action auprès du locataire avec copie de la lettre AR que je lui aurais envoyée.

Par **Visiteur**, le **13/07/2023** à **16:06**

Bonjour,

Vous pouvez aussi l'avertir que s'il persiste, vous seriez à même de ne pas renouveler son bail à l'échéance pour motif légitime et sérieux.

A savoir : si vous ne le faites pas, le syndic peut par une "action oblique" le faire résilier directement au tribunal.

Par **oyster**, le **14/07/2023** à **08:28**

Bonjour,

Nous pouvons lire :

"Il s'agit d'une nuisance olfactive " : oui incontestablement ,mais combien de minutes ,et quant à demander à un huissier de passer à ce moment précis !.....

Croyez vous que le syndic se chargerait par une action "oblique" de faire casser le bail ,ceci est l'unique moyen de pression pour le bailleur à condition qu'il se manifeste aux deux parties :

Autant en emporte le vent se dit votre locataire récidiviste !....

.

Par **Marck.ESP**, le **14/07/2023** à **08:41**

@ PASOLICAR

Voici pour la conciliation

https://www.justice.fr/resolution-amiable-litige/conciliation

Divers:

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20706

https://www.justice.fr/themes/acces-droit-point-justice

Par **Visiteur**, le **14/07/2023** à **08:55**

Le locataire se sent intouchable ? c'est faux. Mais il peut jouer la montre...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés