



## Parties communes

-----  
Par jacques34

Bonjour

un locataire à installé un petite armoire dans les parties communes d une copropriété et obstruant un peu le passage et la dangerosité de laisser ce meuble pour les personnes de passage apres lui avoir présenté le reglement interieur du fait que ceci est interdit la personne refuse de retirer ce meuble le syndic l a prevenu egalement mais rien n y fait que peut t on faire ensuite pour que vraiment cette personne s execute que dit la loi peut t on lui annoncé un ultimatum par recommandé au risque de devoir lui retiré ce meuble a ces frais dites nous car nous savons plus quoi faire merci , bonne journée

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Pour le contraindre à retirer ce meuble à ses frais, il faudra une procédure judiciaire initiée par le bailleur. La copropriété ne peut qu'assigner le bailleur, qui devra "relayer" auprès du locataire.

Il est possible de ruser : on peut considérer ce meuble comme un encombrant dont une personne a voulu se débarrasser. Il faut le considérer comme un dépôt d'ordures. Le syndic mettra une note disant que les personnes ayant abandonné leurs encombrants dans les parties communes sont priés de les retirer sous deux jours, sans quoi la copropriété sera obligée de les faire enlever qu'ils soient jetés. Et que ce n'est pas une attitude civique, etc.

A partir de ce jour, ce meuble ne sera plus une armoire mais un "détritus" encombrant. Et si jamais ledit locataire ne retire pas ce meuble dans le délai imparti, que quelqu'un se charge de l'emmener au recyclage.

Si c'est officiellement un meuble appartenant à quelqu'un, il est interdit de le jeter sans son accord ou sans jugement. C'est du vol ou du vandalisme.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic n'a pas de relation contractuelle avec le locataire.

Le syndic doit donc s'adresser au copropriétaire bailleur, lequel doit solliciter son locataire.

Attention, selon ce que le syndic a écrit au locataire, il peut s'agir d'une reconnaissance implicite que cette armoire est bien propriété du locataire et ensuite le syndic ne pourra pas le traiter comme un encombrant...

Parfois le mieux est l'ennemi du bien !

-----  
Par AGeorges

Bonjour Jacques,

Il est fort difficile, en copropriété, de se défaire des incivismes. Vous avez sûrement entendu parler des squatteurs qui se sont fait indemniser par le propriétaire, c'est un peu pareil.

La première action est celle du Syndic qui doit mettre en demeure le bailleur de demander à son locataire de retirer son meuble, à la demande d'autre habitants. [Chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou qu'un autre copropriétaire cesse de porter atteinte aux parties communes, sans être contraint de démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre le syndicat des copropriétaires, affirme la Cour de cassation (cass. civ. 3e du 17.11.04, n° 03-10039)].

Un locataire DOIT respecter le règlement de copropriété, sinon, c'est une clause de rupture de bail. Evidemment, le Syndic ne peut que rappeler cela, il ne peut pas forcer le copropriétaire à casser ledit bail.

Sans effet, la première action est judiciaire, mais elle passe par le juge des référés, peut se faire sans avocat et est raisonnablement rapide. Le juge peut alors ordonner que le meuble soit retiré avec une astreinte, les dépens et l'article 700 pouvant être à la charge du bailleur . Il peut ne pas être inutile d'en informer le bailleur pour le convaincre d'agir rapidement et qu'il transmette.

Pour faire une action en référé, le Syndic n'a pas à demander l'autorisation de l'AG, mais il y aura des frais, récupérable 'en principe'. Le Syndicat devra les avancer.

J'avais pensé à faire mettre les scellés sur le meuble en question, sans savoir si cela est possible ...

-----  
Par yapasdequoi

J'ai retrouvé cette page pour vous qui présente les actions à mener quand un locataire est source de nuisances. L'encombrement des parties communes est considéré comme tel.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31522[/url]

-----  
Par yapasdequoi

Et aussi un recours (mal connu) de l'action oblique qui permet au syndic de faire résilier le bail si le locataire persiste et que le propriétaire ne fait rien ...

Mais il faut commencer par le prouver (l'encombrement par l'un et l'inaction par l'autre)

[url=https://www.clcv.org/coproprietaires/copropriete-la-resiliation-dun-bail-par-laction-oblique]https://www.clcv.org/coproprietaires/copropriete-la-resiliation-dun-bail-par-laction-oblique[/url]

-----  
Par jacques34

merci une des meilleurs reponse recu bien à vous

-----  
Par yapasdequoi

Avec plaisir, bonne soirée.