



Septembre 2018

## Encombrement des parties communes : que faire ?

En copropriété, les parties communes désignent les espaces et équipement affectés à l'utilité et l'usage de l'ensemble des copropriétaires.

C'est le règlement de copropriété qui détermine la destination et les conditions de jouissance des parties communes. Il est d'usage de prévoir que tous les copropriétaires ont la jouissance de ces espaces dans le respect de la destination de l'immeuble et des autres copropriétaires.

Cependant il peut parfois arriver que cet usage collectif soit mis à mal par une utilisation abusive.

Les poussettes, vélos, et autres objets laissés dans le hall de l'immeuble, les paliers et/ou l'utilisation privative d'un espace commun constituent une violation du règlement de copropriété.

Cette utilisation illicite peut être sanctionnée car elle cause un préjudice aux autres copropriétaires.

Dans un premier temps, une solution amiable peut être envisagée avec le copropriétaire concerné :

Un dialogue peut être engagé afin de rappeler que le règlement de copropriété doit être respecté par tous.

Le syndic peut également agir et mettre en demeure le copropriétaire de respecter la destination de l'immeuble et le règlement de copropriété. Un délai peut être précisé afin de libérer les espaces utilisés.

Un copropriétaire ne peut agir seul et enlever de sa propre initiative les objets encombrants. Le principe rappelé par la cour de cassation est qu'avant de prendre les choses en main il faut avoir mis en demeure le fautif de respecter le règlement de copropriété et obtenu du juge l'autorisation d'agir soi-même.

Lorsque l'utilisation abusive perdure le juge peut être saisi afin de faire cesser le trouble :

Le syndic peut intenter une action en référé afin que le juge se prononce et condamne éventuellement le copropriétaire à libérer les espaces encombrés sous peine d'astreinte.

Lorsque l'utilisation a détérioré ou modifié les parties communes le copropriétaire peut également être condamné à remettre les lieux dans leur état initial. (ex. création d'une tonnelle dans une cour commune)

Si le syndic ne réagit pas, un copropriétaire peut également agir seul afin de faire cesser le trouble et le préjudice personnel subi (par exemple, lorsqu'il est empêché d'accéder à ses parties privatives).

Dans certains cas l'utilisation privative des parties communes est légale :

Le règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale peut accorder une jouissance privative et exclusive des parties communes à certains lots de copropriété, c'est le cas par exemple des terrasses en toitures ou des jardins privatifs accordés aux lots du Rdc.

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

**ADIL 38**

**2 boulevard Maréchal Joffre**

**38 000 Grenoble**

**04.76.53.37.30**

**Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département**

**Pour plus d'informations, consultez : [www.adil38.org](http://www.adil38.org)**

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement **gratuits**.