

Défendez vos droits

“ **Un copropriétaire stocke des objets encombrants dans les parties communes. Que faire ?** ”

les faits

Je suis propriétaire depuis plusieurs années d'un

appartement en copropriété. Il y a quelques mois, un des appartements de mon immeuble a été vendu et les nouveaux propriétaires ont pris l'habitude d'encombrer le hall d'entrée avec des vélos et une poussette. Cette utilisation des parties communes avait jusqu'ici été tolérée par l'ensemble de la copropriété, le dérangement causé étant minime. Mais dernièrement, les mêmes copropriétaires ont réalisé des travaux dans leur appartement et ont entreposé dans l'entrée de l'immeuble des objets beaucoup plus volumineux (matériaux de construction, planches, rouleaux de moquette usagée, etc.) et semblent les avoir oubliés là. Cet encombrement des parties communes non seulement gêne l'accès de tous à l'immeuble, mais bloque aussi en partie l'entrée de mon appartement qui est situé au rez-de-chaussée. Que puis-je faire, pousser le syndic à agir ou agir seul ?

le diagnostic

▶ La loi du 10 juillet 1965 impose aux règlements de copropriété de préciser quelles sont les parties communes d'un immeuble et leurs conditions d'utilisation. En général, les règlements de copropriété interdisent l'encombrement des parties communes. Par conséquent, un copropriétaire qui y entrepose des objets viole le règlement.

▶ **En principe, c'est au syndic d'agir...**

Dans ce cas, indique M^e Didier Bergès, avocat spécialiste de la copropriété, « la loi ayant confié au syndicat des copropriétaires le soin de veiller à la conservation juridique et matérielle de l'immeuble, c'est à lui qu'il revient de faire respecter le règlement de copropriété et de décider, en assemblée générale, d'agir en justice contre le fautif. » C'est le syndic qui représentera alors le syndicat en justice. Toutefois, le syndic peut agir sans autorisation de l'assemblée générale s'il décide de saisir la justice en référé, c'est-à-dire selon une procédure rapide et simplifiée, lorsque la violation du règlement de copropriété est évidente, « ce qui est souvent le cas, note

M^e Bergès. Mais, ajoute-t-il, le syndic doit réagir très vite, sinon le juge des référés pourrait interpréter cette tolérance à l'égard du fautif comme un doute sur son bon droit et le débouter. »

▶ **... sauf si vous subissez un préjudice personnel**

Dans certains cas, un copropriétaire peut aussi agir seul en justice. D'abord, s'il subit un préjudice propre distinct de celui de la copropriété. « L'encombrement de parties communes, explique M^e Bergès, peut créer un préjudice personnel spécifique à un copropriétaire, par exemple en rendant difficile l'accès à son seul appartement. Dans ce cas, il pourra agir en justice contre le copropriétaire fautif pour "atteinte aux modalités de jouissance" de ses locaux ». Ensuite, si le syndicat des copropriétaires ne fait rien, « la jurisprudence admet qu'un copropriétaire qui ne justifie pas d'un préjudice personnel spécifique agisse seul, à partir du moment où il demande le simple respect du règlement de copropriété : la Cour de cassation, notamment dans un arrêt rendu le 29 janvier 2003, a clairement confirmé cette possibilité », explique M^e Brane, avocat à la cour.

Réagir vite et entamer une procédure, seul ou avec le syndic

la procédure

1

Essayez de trouver une **solution amiable**

Le copropriétaire fautif n'est pas obligatoirement de mauvaise foi. Il peut, par exemple, vous expliquer que cet encombrement est provisoire et vous donner toutes garanties sur la date de l'évacuation des objets encombrants par ses soins. Auquel cas, l'incident doit en rester là.

Si, en revanche, il refuse obstinément de dégager les parties communes, quels que soient ses motifs, vous devez immédiatement en avvertir le syndic.

2

Avertissez votre **syndic**

Le syndic doit être informé de toute violation éventuelle du règlement de copropriété. En l'occurrence, avertissez-le par courrier de l'encombrement des parties communes par un des copropriétaires afin qu'il agisse en conséquence.

Le syndic ne réagit pas

Dans ce cas, mettez-le en demeure d'agir dans un délai très bref (quelques jours), par lettre recommandée avec accusé de réception. Et n'hésitez pas à mobiliser les autres copropriétaires pour qu'ils fassent pression sur lui.

Si le syndic reste toujours inactif passé ce délai, vous pouvez agir seul contre le copropriétaire fautif.

NB. Selon M^e Brane, dans cette situation (si l'encombrement est très gênant et se prolonge), on peut aussi considérer que le syndic est en « état de carence ». Un copropriétaire

peut alors exercer contre lui une action en justice devant le tribunal de grande instance du lieu où est situé l'immeuble, afin d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire.

Le syndic réagit

et décide de prendre les choses en main. Il a plusieurs possibilités à sa disposition...

4

3

la procédure (suite)

3

Vous décidez d'agir seul

Mise en demeure

Vous devez mettre en demeure le copropriétaire fautif d'enlever les objets encombrants par lettre recommandée avec accusé de réception (et envoyer une copie de la mise en demeure au syndic).

Votre voisin s'exécute

Fin de la procédure

Votre voisin refuse

Vous saisissez le tribunal de grande instance

Les arguments à présenter seront différents selon que l'encombrement des parties communes vous cause ou non un préjudice personnel.

Attention !

Avant de vous lancer seul dans une action judiciaire, vérifiez que son coût n'est pas disproportionné par rapport au préjudice subi, car le recours à un avocat est obligatoire.

► **Vous ne subissez pas de préjudice personnel.**

C'est le cas si la gêne provoquée par l'encombrement des parties communes ne vous est pas propre mais, au contraire, est subie de la même manière par vous et l'ensemble de tous les autres copropriétaires. Dans ce cas, vous devez fonder votre action sur le respect du

règlement de copropriété pour ne pas être débouté.

► **Vous subissez un préjudice personnel.**

C'est le cas si l'encombrement des parties communes vous empêche d'utiliser normalement vos parties privatives (appartement, cave, place de parking, etc.), notamment si leur accès est limité ou gêné. L'article 15 de la loi du

10 juillet 1965 vous permet alors d'exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de votre lot, à charge pour vous d'en informer le syndic. Vous demanderez au juge l'enlèvement des objets encombrants et des dommages et intérêts, en fondant votre action sur votre préjudice personnel.

Que vous subissiez ou non un préjudice personnel, vous avez le choix entre deux procédures :

La procédure classique

Si la violation du règlement de copropriété n'est pas évidente, vous devez assigner le contrevenant devant le tribunal de grande instance (TGI) du lieu où est situé votre immeuble.

Attention : de ce fait, la procédure est souvent longue et coûteuse.

L'action en référé (procédure rapide)

Si la violation du règlement de copropriété est évidente, vous pouvez assigner le contrevenant en référé devant le président du tribunal de grande instance. Cette fois, la procédure est simple et rapide (sur le détail de l'action en référé, voir page suivante).

NB. Dans les deux cas, une copie de l'assignation devra être adressée au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception (art. 51 du décret du 17 mars 1967).

4

Le syndic décide d'agir

Mise en demeure

Le syndic met en demeure le copropriétaire récalcitrant (par lettre recommandée avec AR) de respecter le règlement de copropriété, c'est-à-dire d'évacuer les objets encombrants dans un certain délai, qu'il fixe en fonction de leur volume.

Dans sa lettre, il doit aussi l'informer que, faute de réaction de sa part, l'affaire pourra être portée devant la justice.

Votre voisin s'exécute

Fin de la procédure

Votre voisin refuse

NB. Le règlement de copropriété peut prévoir des sanctions contre les copropriétaires qui n'observent pas leurs obligations. Mais ces sanctions doivent être proportionnées au dommage causé. Or, pour un simple encombrement de parties communes, les sanctions prévues dans le règlement sont parfois excessives. Si c'est le cas, elles seront invalidées par le tribunal.

Le syndic saisit le tribunal de grande instance

Comme pour votre propre procédure, le syndic dispose de deux modes d'action possibles, en fonction de la nature de « l'infraction » commise.

L'action en référé

Lorsque la violation du règlement de copropriété est évidente, le syndic peut agir en référé sans avoir à obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires (article 55 du décret du 17 mars 1967).

- ▶ Il doit **saisir le président du tribunal de grande instance (TGI)** du lieu où est situé l'immeuble. Le syndic doit faire signifier son assignation au copropriétaire fautif par huissier. Le remboursement des frais de procédure (dont les frais d'huissier) par le propriétaire fautif devra être prévu dans la demande du syndic pour que le juge l'ordonne.
- ▶ Le syndic peut **utiliser des témoignages** pour apporter la preuve de la violation du règlement de copropriété, mais il est conseillé de recourir au constat d'huissier, incontestable. L'objectif est d'obtenir du tribunal une « ordonnance de référé » condamnant le copropriétaire à évacuer ses objets encombrants dans un certain délai, sous peine d'astreinte, c'est-à-dire d'une somme sanctionnant chaque jour de retard par rapport au délai fixé.

La procédure classique

Si l'action du syndic se heurte à une contestation sérieuse du copropriétaire fautif ou si l'action en référé n'aboutit pas, il doit entreprendre une « action au fond » devant le tribunal de grande instance. Mais, dans ce cas, le syndic devra au préalable y être autorisé par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires (article 55 du décret du 17 mars 1967).

L'assemblée générale

autorise l'action en justice

Le syndic doit assigner le copropriétaire contrevenant aux dispositions du règlement intérieur devant le TGI du lieu où est situé l'immeuble. Le remboursement des frais de procédure (dont les frais d'huissier) par la partie adverse devra être inclus dans la demande du syndic pour que le juge l'ordonne. La procédure est en général longue, et le recours à un avocat est obligatoire.

n'autorise pas l'action en justice

C'est parfois le cas lorsque le copropriétaire fautif est majoritaire. Pour éviter qu'un seul copropriétaire ne bloque ainsi toute procédure, la jurisprudence autorise un copropriétaire subissant l'encombrement des parties communes à agir seul en justice pour faire respecter le règlement de copropriété, même s'il ne subit pas de préjudice personnel.

Le président du TGI :

condamne le copropriétaire

(normalement sous astreinte)

Fin de la procédure

renvoie l'affaire au fond