



Usage illicite des espaces-verts et copropriété

Par Visiteur

Mon règlement de copropriété est muet sur l'usage des espaces-verts. Le terme même d'espaces-verts n'y est pas cité (sont cités uniquement "cours et jardins"). Certains copropriétaires et locataires occupent les espaces-verts aux abords des bâtiments de façon répétées et intensives (comme aires de jeux, de pique-nique, de repas, ...) sans se soucier de la gêne causée au voisinage. Peut-on considérer qu'il y a un usage illicite de ces parties communes et le Syndic peut-il mettre ces copropriétaires indécents en demeure de cesser ces occupations ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Certains copropriétaires et locataires occupent les espaces-verts aux abords des bâtiments de façon répétées et intensives (comme aires de jeux, de pique-nique, de repas, ...) sans se soucier de la gêne causée au voisinage. Peut-on considérer qu'il y a un usage illicite de ces parties communes et le Syndic peut-il mettre ces copropriétaires indécents en demeure de cesser ces occupations ?

Si rien n'est prévu, ce qui est généralement le cas, on en retombe sur la responsabilité civile de droit commun. Au même titre que rien n'interdit à une personne de faire la sieste dans un couloir de l'immeuble, rien n'interdit "à priori" à ce que des personnes restent un moment dans les espaces verts. Maintenant, cela devient illicite si cela cause un préjudice au voisinage (nuisances sonores ou olfactives) sur le fondement du trouble anormal de voisinage.

La difficulté réside dans le fait qu'il faut "attaquer" chaque personne individuellement, prouver que telle et telle personne sont venues longtemps et de façon répétées, et enfin prouver en quoi ce trouble est anormal ce qui est loin d'être évident, et nécessiterait à tout le moins de prendre un avocat pour tenter la procédure.

Très cordialement.

Par Visiteur

Votre réponse est claire. Il reste la possibilité de faire modifier le règlement de copropriété pour y interdire l'occupation des espaces-verts. A quelle majorité cette clause devrait-elle être approuvée ? Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Votre réponse est claire. Il reste la possibilité de faire modifier le règlement de copropriété pour y interdire l'occupation des espaces-verts. A quelle majorité cette clause devrait-elle être approuvée ? Merci

Le règlement de copropriété peut être modifié à la majorité de l'article 26 loi 10 juillet 1965, soit:

- La majorité des copropriétaires,
- 2/3 au moins des voix de la copropriété.

Article 26 loi 10 juillet 1965

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 ;
- d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;
- f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Par Visiteur

Merci de toutes ces précisions. Le chemin sera incertain dans les deux cas. Pour le trouble de voisinage, plusieurs constats d'huissier et/ou de police seront nécessaires pour prouver la répétition du trouble. Pour modifier le règlement de copropriété, il faut qu'une large majorité de copropriétaires soient présents ou représentés en AG, ce qui n'est malheureusement pas le cas. Il vaut donc mieux être gêneur que gêné, ce n'est pas juste !

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour le trouble de voisinage, plusieurs constats d'huissier et/ou de police seront nécessaires pour prouver la répétition du trouble. Pour modifier le règlement de copropriété, il faut qu'une large majorité de copropriétaires soient présents ou représentés en AG, ce qui n'est malheureusement pas le cas. Il vaut donc mieux être gêneur que gêné, ce n'est pas juste !

Vous n'avez pas tout à fait tort pour le cas présent, et je n'ai pas prétendu que cela était juste!

En espérant avoir répondu à votre attente,

Très cordialement.

Par Visiteur

Vous m'avez quand même bien éclairé et je vous en remercie.