



Non respect du reglement de copropriété

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis depuis peu propriétaire dans une petite copropriété.

Avant mon achat la maison appartenait à un seul propriétaire, donc lors de l'achat un règlement de copro. a été créé et l'ancien propriétaire est devenu le syndic provisoire.

Je possède donc 478/1000 de la copropriété.

Le problème vient du locataire de celui-ci qui ne respecte absolument pas le règlement:

Dans le local poubelle (dont j'ai 700/1000) qui me permet un accès à une de mes parties privatives, le locataire stocke beaucoup de choses.

Il s'en sert comme cave (table, hydrocarbure, essence, meuble) et y entrepose 2 scooters.

Dans le couloir commun, il a installé un meuble à chaussures et laisse trainer de nombreuses paires devant sa porte.

Bien évidemment ceci est totalement interdit dans le règlement de copropriété. De plus en plus de l'encombrement, je dois supporter l'odeur.

Il m'est difficile de demander au syndic d'intervenir contre lui-même, et après un appel au propriétaire celui-ci m'affirme ne pas pouvoir faire grand chose.

Que puis-je faire pour faire respecter mes droits ?

Par Visiteur

Bonjour,

Sans le syndic, je pense que votre action est vouée à l'échec. En effet, sauf à rapporter la preuve d'un trouble anormal de voisinage, il va être particulièrement difficile d'obtenir quoi que ce soit de la part du voisin.

Vous devez informer le syndic du non respect du règlement de copropriété par le locataire. Quand bien même il s'agit de l'ancien propriétaire, vous devez bien lui faire comprendre que s'il n'agit pas comme sa fonction l'impose, vous pouvez le poursuivre et obtenir une condamnation sur le fondement de sa responsabilité civile professionnelle.

Si vous ne souhaitez pas faire appel au syndic, une action judiciaire sur le fondement de l'article 1382 du Code civil semble néanmoins possible mais ce sera beaucoup plus délicat.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci pour cette réponse.

J'ai trouvé sur internet cette remarque:

" Les tribunaux reconnaissent toutefois au copropriétaire la possibilité d'agir seul pour faire respecter le règlement de copropriété, sans être tenu, comme cela était nécessaire par le passé, de « démontrer l'existence d'un préjudice personnel et spécial distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat » (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 29/1). "

Je pensais donc pouvoir agir seul.

J'ai déjà appelé le syndic par téléphone, mais cela n'a rien résolu.

Pensez vous qu'une lettre recommandée aura plus d'impact.
Merci beaucoup.

Par Visiteur

Bonjour,

Vous avez tout à fait le droit d'agir seul mais en pratique, cela est très délicat.

En effet, l'action engagée contre le locataire telle que prévue par la jurisprudence que vous mentionnez, et fondée sur l'article 1382 du code civil vous permet seulement de demander des dommages et intérêts.

Ces derniers sont calculés à hauteur du préjudice matériel dont vous avez effectivement souffert et s'agissant d'un dommage tel que vous le mentionnez, le rapport coût de la procédure- bénéfique en résultant ne présente que guère d'intérêts.

Pour cette raison, l'action du syndic est bien plus préférable dans la mesure où cela vous permet d'agir à moindre frais.

Qu'en plus, votre règlement de copropriété contient peut être une clause pénale prévoyant une sanction forfaitaire en cas de non respect du règlement de copropriété que seul le syndic est à même de faire respecter.

Une mise en demeure, par lettre recommandée AR, demandant au syndic d'agir sous peine de condamnation de ce dernier à des dommages et intérêts a, selon moi, un impact beaucoup plus certain.

Bien cordialement.