

Encombrement des parties communes, comment faire ?

A la différence de l'appropriation, l'action dirigée contre le copropriétaire qui encombre, indûment une partie commune se prescrit par 10 ans.

En cas d'usage et d'encombrement abusif, la copropriété est fondée à demander la cessation de celui-ci outre les dommages et intérêts en réparation du préjudice causé à la copropriété. Il suffit bien souvent de se référer au règlement de copropriété qui généralement comporte une clause spécifique à ce sujet.

Cette action en justice s'appuyant sur une violation du règlement de copropriété peut être engagée par un copropriétaire sans qu'il ait à justifier d'un préjudice personnel distinct de celui causé au syndicat. En l'occurrence, il est vraisemblable que le demandeur éprouve lui-même un dommage. Mais au préalable il est préférable de régler les choses à l'amiable, en cas d'échec en référant au syndic, dont la mission consiste en particulier à faire respecter le règlement de copropriété et seulement si ces actions sont sans effets et en toute dernière extrémité, saisir la justice.

Lorsqu'il s'agit d'un locataire à l'origine des faits et que le copropriétaire ne fait pas le nécessaire ou si celui-ci s'avère impuissant l'action sera engagée contre ce dernier.

Afin de régler ce problème souvent difficile à régler et éviter d'aller en justice il est intéressant si ce cela n'a pas été prévu dans le règlement de copropriété de rajouter un article précisant : **« le syndic sera autorisé, après mise en demeure par LRAR et un préavis de 8 jours resté sans effet ou, si le responsable n'est pas identifié, après un affichage pendant 8 jours, à faire procéder à l'enlèvement des objets concernés ou à faire déposer toute installation permanente à ses risques et périls. Les encombrants sont dans cette hypothèse considérés comme abandonnés. »**