



## Droit de jouissance parties communes du propriétaire bailleur

Par **roro83140**, le **28/04/2023** à **10:24**

Bonjour,

Au sein de la copropriété, un copropriétaire, Monsieur X possède seulement un garage et non un appartement.

Nous avons du faire construire un local poubelles, suite à la demande de la mairie de notre commune.

Monsieur X, loue son garage, donc il ne s'en sert pas.

Monsieur X, possède une maison, qui n'a rien à voir avec la copropriété, elle se situe juste à coté de la copropriété seulement.

Monsieur X, jette ses poubelles dans le local poubelles, liée à son habitation et non à son garage puisqu'il le loue.

Est ce qu'il est possible de l'empêcher de jeter ses déchets de la villa car il joue sur le fait qu'il est propriétaire du garage, mais il le loue !!.

Est ce qu'un propriétaire bailleur, ne perd pas ses droits sur les parties communes du fait que déjà son locataire utilise les parties communes ?

Si possible, Merci de me donner, un article de loi ou autre qui pourrait m'aider à savoir s'il a réellement le droit ou pas. Cordialement

Par **youris**, le **28/04/2023** à **10:51**

bonjour,

êtes-vous certain que ce propriétaire de garage n'a pas participé aux frais de construction de cet abri poubelles par ces charges de copropriété (charges communes générales).

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le **28/04/2023** à **11:15**

bonjour

ce local poubelles est à l'usage des habitants de l'immeuble...et pas des voisins

comment se fait l'accès à ce local ?

le syndic peut aussi procéder à un affichage indiquant que le local est réservé aux habitants de l'immeuble

Par **roro83140**, le **28/04/2023** à **11:17**

Bonjour

Dans mon texte je ne dis pas qu'il n'a pas participé. Je dis simplement qu'il loue son garage, donc il est propriétaire bailleur. Donc son locataire utilise le local poubelles et lui aussi.

Effectivement, il a payé une quote part des travaux par son garage, mais très peu. De plus il utilise ce local poubelles pour mettre les déchets de sa VILLA qui n'a rien à voir avec la copropriété.

Je recherche un texte de loi, du genre => que du fait qu'il loue son garage il ne pourrait pas utiliser ce local poubelles en tant que propriétaire bailleur.

Après justifier qu'il met les déchets de sa maison c'est plus compliqué pour en amener la preuve.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **28/04/2023** à **11:50**

Bonjour,

Il vous reste à faire voter un système de badge pour accéder à ce local et le réserver aux résidents de l'immeuble. ...

Et bon courage pour prouver ses incivilités : proposez peut être une caméra de surveillance ?

Ce copropriétaire a payé une quote-part de la construction du local, mais pour ce qui est des frais d'utilisation (sortie des poubelles, nettoyage, éclairage, etc) ces charges sont récupérables sur le locataire. Donc il ne les paye pas lui même.

Par **youris**, le **28/04/2023** à **12:13**

bonjour,

vous pouvez demander à votre syndic de faire un courrier à ce voisin en indiquant qu'il n'a pas le droit d'utiliser le local poubelles de la copropriété pour les déchets de sa résidence principale située à côté de la copropriété.

salutations

Par **Visiteur**, le **28/04/2023** à **12:28**

Le syndic se risquera-t-il à accuser sans preuve ?

Ou alors il peut faire une "note de rappel" à *tous* les copropriétaires en précisant que l'usage du local est réservé aux résidents effectifs ...

Par **youris**, le **28/04/2023** à **14:15**

indiquer à ce voisin qu'il n' a pas le droit d'utiliser ces poubelles de la copropriété, ce n'est pas l'accuser de le faire, c'est un simple rappel des règles de fonctionnement d'une copropriété.

Par **Visiteur**, le **28/04/2023** à **14:31**

Oui : une lettre qui ira direct à la poubelle en question ...

Par **Pierrepaulejean**, le **28/04/2023** à **14:42**

le courrier doit être envoyé en RAR

Par **youris**, le **28/04/2023** à **14:52**

un courrier même qui risque d'aller à la poubelle, coûte moins cher et plus facile à mettre en

oeuvre que d'installer un système de badge que le voisin copropriétaire peut exiger pour le remettre au locataire de son garage.

Par **Visiteur**, le **28/04/2023** à **14:59**

OK. Mais l'efficacité d'un courrier est toute relative face à quelqu'un qui ne se gêne pas...

Par **beatles**, le **28/04/2023** à **16:40**

Bonsoir,

Il serait surprenant que le bailleur ne facture pas les charges récupérables d'enlèvement des ordures ménagères au preneur.

Cette piste serait peut-être utile.

Cdt