La gestion des déchets en copropriété soulève des enjeux tant pratiques que juridiques, particulièrement lorsque l'un des lots est exploité à des fins professionnelles (restaurant, cabinet médical, commerce, etc.). Entre obligations sanitaires, égalité entre copropriétaires, règlement de copropriété et jurisprudence, les conflits sont fréquents.

Cet article vise à expliciter les droits et limites attachés à l'usage des locaux poubelles communes, et à préciser la situation des déchets spécifiques liés à une activité professionnelle.

Le droit d'usage des parties communes : un principe d'ordre public

L'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que *« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble »*

Ce principe est qualifié d'ordre public : toute clause contraire est réputée non écrite.

En conséquence, un copropriétaire dispose d'un droit d'usage sur les parties communes, dont les locaux de stockage des déchets, à condition qu'il ne porte pas atteinte aux droits des autres et respecte la destination de l'immeuble.

Ainsi*, tous les copropriétaires ont un droit d'usage des parties communes* en application de cet article, sans distinction, on ne peut ajouter des conditions !

En application de ce principe, la jurisprudence a déjà jugé que les copropriétaires ne peuvent pas se voir interdire indûment l'accès à des parties communes, sauf justification valable liée à la destination ou aux droits des autres copropriétaires.

Exemples :

- CA Paris, pôle 4, 2e ch., 17 nov. 2010, n° 09/10561 – JurisData n° 2010-022421.

La Cour de cassation a confirmé qu'en l'absence de clause expresse du règlement, un commerçant peut utiliser le local comme tout autre copropriétaire :
« L'interdiction de stockage des conteneurs de déchets des restaurants dans ce local constitue une restriction illicite au droit d'usage et de jouissance de cette partie commune réservée à l'usage de tous les copropriétaires ».

- Cass. 3e civ., 11 mars 2009, n° 08-10566

En pratique, une résolution d'assemblée générale ou une décision du syndic restreignant cet accès est nulle si elle ne s'appuie pas sur une clause claire du règlement de copropriété.

L'accès des locaux poubelles communs à un copropriétaire exerçant une activité professionnelle

Principe d'égalité entre copropriétaires

Le droit d'usage des parties communes vaut pour tous les copropriétaires, qu'ils aient une activité à usage d'habitation ou professionnel : « sauf clause spécifique explicite, un règlement de copropriété ne prévoit pas de traitement à part pour les ordures des locaux commerciaux – et il ne peut pas priver un copropriétaire de l'usage normal d'une partie commune sans raison valable. » (cf. jurisprudence 11 mars 2009)
À ce titre, si un copropriétaire professionnel contribue aux charges communes (entretien, collecte, taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et que le local poubelles fait partie des équipements collectifs, il peut en principe en bénéficier comme tout autre copropriétaire.

Limites et conditions

Cette jouissance n'est cependant pas absolue :

- Elle doit respecter la destination de l'immeuble et ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Le règlement de copropriété ou une résolution d'assemblée générale ne peut légalement interdire l'usage du local poubelles par un copropriétaire professionnel que si cette interdiction est justifiée, proportionnée, et inscrite dans le règlement ou adoptée valablement.
- L'usage doit rester raisonnable : ainsi, un usage excessif (par exemple un volume de déchets très supérieur aux autres, entraînant nuisances, coulées, débordement) peut être qualifié d'abus et conduire à la restriction de l'usage par décision judiciaire.
- Si le règlement de copropriété comporte une clause explicite excluant certains usages professionnels ou impose des modalités différentes (ex. stockage à part, horaires, conteneurs distincts), elle sera opposable sous réserve de respecter les conditions légales (majorité, information, motif sérieux).

Points de vigilance pour le professionnel et le syndicat

- Le professionnel doit veiller à ce que ses déchets soient bien amenés à être assimilables à des ordures ménagères courantes, afin de pouvoir utiliser le local commun.
- Si son activité génère des déchets spécifiques (voir paragraphe 3), des modalités particulières s'imposent.
- Le syndicat des copropriétaires via son le syndic assisté du conseil syndical doit le cas échéant s'assurer que le règlement de copropriété, les décisions d'assemblée générale et les modalités de gestion du local poubelles sont conformes à la loi et à la destination de l'immeuble, et que l'usage par un professionnel ne crée pas de trouble anormal (nuisances, odeurs, collecte non adaptée, conteneurs inappropriés).

Déchets « spécifiques » issus d'une activité professionnelle

Déchets non assimilables aux ordures ménagères

Même si, en principe, l'usage du local poubelles communes par un copropriétaire professionnel est protégé, ce droit trouve une limite importante : lorsqu'il s'agit de déchets non assimilables aux ordures ménagères courantes, un traitement spécifique est obligatoire.
Par exemple :

- Les DASRI (Déchets d'Activités de Soins à Risques Infectieux) : articles R1335-1 et suivants du Code de la Santé Publique.
- Les déchets dangereux (solvants, huiles, produits toxiques…) : articles L541-1 et suivants du Code de l'Environnement.
  Dans ces hypothèses, l'activité professionnelle ne peut pas recourir à la collecte des ordures ménagères communes de la copropriété pour ces types de déchets : elle doit conclure un contrat avec un prestataire agréé, assurer la traçabilité, stockage adapté, etc.

Obligations du professionnel

Le professionnel exploitant une activité génératrice de déchets spécifiques doit :

- Identifier la nature de ses déchets et vérifier s'ils peuvent être assimilés à des déchets ménagers ou non.
- Si non assimilables, mettre en place une collecte spécialisée, distincte de celle du service des ordures ménagères du syndicat.
- Ne pas utiliser le local poubelles commun pour ces déchets spéciaux, sauf qu'ils soient expressément admis par règlement ou résolution (ce qui est rare).
  En revanche, pour les déchets ménagers courants – sacs poubelles classiques, emballages, déchets non dangereux – le copropriétaire professionnel peut bénéficier du service commun de stockage et d'enlèvement, sauf clause contraire ou usage abusif.

Obligations du syndicat des copropriétaires et du syndic

Entretien et salubrité du local poubelles

Le syndic doit veiller à ce que le local poubelles respecte les normes d'hygiène, de ventilation, d'accès et de propreté. À titre d'exemple, l'article R111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que : « *Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.* ».
Le règlement sanitaire départemental (notamment à Paris) impose un local clos, ventilé, vidanges régulières, etc. Si le local ne respecte pas ces obligations, la responsabilité du syndicat des copropriétaires peut être engagée (art. 14 de la loi du 10 juillet 1965).

Répartition des charges

Les frais d'entretien du local poubelles, et de collecte des ordures ménagères, relèvent des « charges communes générales » en vertu de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Chaque copropriétaire (professionnel ou non) y contribue selon ses tantièmes.
En pratique, cela signifie que le professionnel qui utilise le local poubelles commun participe aux charges afférentes.

En copropriété, le droit d'accès au local poubelles commun pour un copropriétaire, y compris professionnel, est largement protégé par la législation (notamment l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965) et la jurisprudence. Toutefois, ce droit n'est pas absolu :

- il ne peut porter atteinte aux droits des autres ou à la destination de l'immeuble,
- il ne peut être utilisé pour des déchets non assimilables aux ordures ménagères sans respect d'un régime spécifique.

Par ailleurs, nous rappelons avec Lavoisier que « Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme », cette règle s'applique au compost qui permet notamment de recycler nos déchets alimentaires en engrais.

Le compost devient obligatoire à compter du 1er janvier 2024, conformément à la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

Ce dispositif concerne d'abord chaque collectivité, les ménages, mais également peut devenir une opportunité pours les syndicats de copropriétaires. Ce sujet a fait l'objet d'un focus que vous pouvez retrouver dans la revue loyer et copropriété de février 2024.

Recommandations du cabinet BJA :

– Audit du règlement de copropriété : vérifier l'existence (ou non) de clauses spécifiques relatives à la gestion des déchets, à l'usage du local poubelles par les lots professionnels, à des modalités de tri ou accès ; – Informer les copropriétaires professionnels : rappeler leurs obligations légales (déchets spéciaux, prétraitement, collecte spécifique) et les obligations collectives ; – Encadrer la collecte des déchets professionnels : prévoir modalités d'accès, horaires éventuels, conteneurs adaptés, tri, volumes raisonnables, etc., pour éviter les troubles de jouissance ; – Procédure en cas de litige : privilégier la voie amiable, mettre en demeure le copropriétaire, plutôt que de recourir immédiatement à une procédure judiciaire ; – Documentation des décisions : conserver procès-verbaux d'assemblée générale, état des lieux du local au besoin avec un constat de commissaire de justice, correspondances avec les copropriétaires professionnels sur l'usage des déchets.