



# Le droit d'agir en justice d'un copropriétaire

publié le **24/03/2015**, vu **26441** fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**L'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pose le principe selon lequel tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives aux parties privatives de son lot à la seule condition d'en informer le syndic.**

L'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pose le principe selon lequel tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives aux parties privatives de son lot à la seule condition d'en informer le syndic.

En effet, il est tout à fait logique que les copropriétaires puissent exercer seul les actions relatives aux parties privatives de leurs lots, notamment en raison des troubles de jouissance qui résultent des autres copropriétaires ou de tiers.

En ce sens, une jurisprudence constante affirme que les copropriétaires ont qualité pour agir en réparation des conséquences dommageables affectant les parties privatives de leurs lots ou pour demander la cessation des troubles de voisinage qu'ils subissent personnellement.

Ces troubles peuvent être caractérisés par exemple par des bruits ou des odeurs.

En outre, le copropriétaire qui prétend qu'une partie commune de l'immeuble constitue une partie privative de son lot peut également exercer une action individuelle.

Toutefois, l'action individuelle d'un copropriétaire concernant les parties communes, par exemple pour violation du règlement de copropriété, soulève parfois des difficultés ; cette action du copropriétaire peut être concurrente à celle que le syndicat des copropriétaires est en droit de former au titre de la sauvegarde des droits rattachés à l'immeuble.

En effet, l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 n'attribue pas au copropriétaire cette faculté, ainsi, la jurisprudence a dégagé une ligne directrice afin d'encadrer les actions relatives aux parties communes exercées par un copropriétaire à titre individuel.

La première évolution jurisprudentielle est intervenue par un arrêt du 9 janvier 1962 et a reconnu le droit d'agir individuellement à d'un copropriétaire en réparation d'un dommage personnel causé par un autre copropriétaire en méconnaissance du règlement de copropriété (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 9 janvier 1962).

En outre, la jurisprudence a introduit une notion large de l'action individuelle d'un copropriétaire sur les parties communes.

En effet, les lots d'un copropriétaire comprennent une partie privative et une quote-part des parties communes, ainsi un arrêt du 11 mai 1982 a posé le principe selon lequel toute atteinte aux parties communes, dont un copropriétaire possède des quote-parts de celles-ci, constitue pour celui-ci un préjudice personnel l'autorisant à agir seul (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mai 1982, pourvoi n°81-10.368).

En outre, certaines décisions du fond ont également cru pouvoir admettre qu'un copropriétaire puisse exercer une action en justice pour atteinte aux parties communes sans avoir à justifier d'un préjudice spécifique dans la jouissance de ses parties privatives.

Toutefois, cette possibilité a été censurée par un arrêt de la Cour de cassation du 30 juin 1992 et a conduit à lier l'intérêt légitime à « *l'existence d'un préjudice personnel dans la jouissance ou la propriété, soit des parties privatives comprises dans le lot du demandeur, soit des parties communes* ».

En outre, en matière de violation du règlement de copropriété, un arrêt du 22 mars 2000 a affirmé que « *le règlement de copropriété, ayant une nature de contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres et l'action individuelle est recevable sans que les demandeurs soient astreints à démontrer qu'ils subissaient un préjudice personnel et spécial distinct de celui dont souffrait la collectivité des membres du syndicat, leur intérêt à agir trouvant sa source dans le respect du règlement de copropriété* ».

Enfin, dans un arrêt du 26 novembre 2003, la Cour de cassation a rappelé que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes, sans avoir à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui des autres copropriétaires (Cass. civ. 3, 26-11-2003, n° 02-14.184).

En conclusion, en matière de violation du règlement de copropriété, un copropriétaire peut agir seul si la méconnaissance d'une clause du règlement de copropriété est en cause, sans avoir à justifier d'un préjudice personnel.

De surcroît, en cas d'appropriation indue, un copropriétaire peut par exemple agir en justice aux fins de faire cesser un empiètement sur les parties communes ; dans cette situation, l'appropriation suffit pour caractériser une faute et le préjudice personnel.

Enfin, toutes les atteintes irrégulières aux parties communes constituent désormais des actions recevables individuellement par un copropriétaire sans qu'il n'ait à justifier d'un intérêt personnel distinct de l'intérêt collectif.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)