



# Atteinte aux parties communes et action en justice

publié le **08/06/2012**, vu **41318 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice et ce même contre un copropriétaire. Il revient alors au syndic en sa qualité de représentant du syndicat d'intenter l'action ou de représenter ses intérêts en défense. L'assemblée générale des copropriétaires doit prendre la décision d'agir en justice et d'autoriser le syndic à le faire en son nom. Alors seulement il pourra agir. Toutefois, le syndic peut agir sans autorisation lorsqu'il s'agit de recouvrir des charges auprès de copropriétaires débiteurs ou lorsque l'urgence commande une action rapide. L'autorisation de l'assemblée requiert un vote à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. Toutefois, un copropriétaire seul peut parfois exercer une action en justice en cas de dommages causé aux parties communes (article 15 de la loi de 1965). Aussi, cet article a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles un copropriétaire peut intenter une action individuelle après avoir rappeler le principe de l'action collective exercée par le syndic.**

## **Atteinte aux parties communes et action en justice :**

Le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice et ce même contre un copropriétaire.

Il revient alors au syndic en sa qualité de représentant du syndicat d'intenter l'action ou de représenter ses intérêts en défense.

L'assemblée générale des copropriétaires doit prendre la décision d'agir en justice et d'autoriser le syndic à le faire en son nom. Alors seulement il pourra agir.

Toutefois, le syndic peut agir sans autorisation lorsqu'il s'agit de recouvrir des charges auprès de copropriétaires débiteurs ou lorsque l'urgence commande une action rapide.

L'autorisation de l'assemblée requiert un vote à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, un copropriétaire seul peut parfois exercer une action en justice en cas de dommages causé aux parties communes (article 15 de la loi de 1965).

Aussi, cet article a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles un copropriétaire peut intenter une action individuelle après avoir rappeler le principe de l'action collective exercée par le syndic.

## **I- L'action collective exercée par le syndic :**

Il convient de rappeler que les conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes de l'immeuble sont déterminées par le règlement de copropriété dont les stipulations sont obligatoires pour les copropriétaires et leurs ayants cause, au nombre desquels figurent les

locataires de lots.

Or, il appartient au syndicat, par l'intermédiaire de son représentant légal, le syndic, de veiller au respect du règlement de copropriété et par conséquent de s'assurer que la jouissance de l'immeuble par chacun s'exerce en conformité des prescriptions de ce règlement (CA Paris 28 novembre 2001 : JurisData n°2001-160274).

Dès lors, en cas d'infraction au règlement de copropriété, le syndicat, est habilité à agir à l'encontre du copropriétaire responsable pour le voir contraint au respect de ses obligations dont l'inobservation engendre un préjudice collectif.

Ainsi, il est donc autorisé à demander la libération de parties communes indûment occupées ou appropriés par un copropriétaire (CA Paris 26 septembre 2002 : JurisData n°2002-188825) ou encore la démolition d'ouvrages irrégulièrement installés (Cass 3<sup>ème</sup> Civ 6 décembre 2006 : JurisData n° 2006-036382).

En outre, le syndicat peut agir également à l'encontre des locataires qui ne respectent pas les prescriptions du règlement de copropriété (CA Paris 24 septembre 2003 : JurisData n°2003-223282).

En revanche, les troubles de voisinage dont se plaindraient certains copropriétaires individuellement ne portent pas atteinte à la conservation de l'immeuble et ne concernent pas l'administration des parties communes.

Il en résulte que le syndicat ne peut pas, en principe intervenir, ne s'agissant pas d'un préjudice collectif (CA Nancy, 10 janv. 1996 : JurisData n°1996-04673).

## II- L'action individuelle d'un copropriétaire

La jurisprudence, au fil de ses décisions, tend à unifier l'action collective et de l'action individuelle fondée sur l'article 15 de la loi de 1965.

Comme tout propriétaire, chaque copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. En principe, les atteintes aux parties communes donnent lieu à une action en justice du syndicat des copropriétaires (article 15 al 2 de la loi de 1965).

Il se peut néanmoins qu'un copropriétaire souhaite agir aux fins de faire cesser un trouble sur les parties communes.

Le principe en la matière était que seul le copropriétaire pouvant justifié d'un **préjudice personnel** différent de celui subi par la collectivité des copropriétaires était recevable à demander la cessation du trouble.

Toutefois, dans ses arrêts les plus récents en la matière, la Cour de cassation a eu tendance à étendre les cas dans lesquels un copropriétaire pouvait agir seul.

En effet, elle considère que le copropriétaire n'a plus à démontrer l'existence d'un préjudice personnel différent de celui subi par la copropriété dès lors qu'il s'agit de faire respecter le règlement de copropriété par un copropriétaire (Cass 3<sup>ème</sup> civ 22 mars 2000 JurisData n° 2000-001126 - Cass. 3<sup>ème</sup> Civ 29 janvier 2003 : Juris Data n° 2003-017488).

En effet, son caractère contractuel oblige chacun à s'y conformer, sans pouvoir opposer qu'il ne causerait aucun dommage à autrui.

Allant plus loin, la Cour de cassation a, dans un arrêt du 17 novembre 2004, étendu cette solution en cas atteinte aux parties communes de l'immeuble causé par les agissements d'un copropriétaire.

En l'espèce, elle a jugé 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 justifier l'existence d'un préjudice personnel distinct d'un préjudice collectif* » (Cass 3<sup>ème</sup> Civ 17 novembre 2004 n° 03-10.039, n° 03-10.728, n° 03-11.422, Sté La Clairière et autres c/ Brasserie de la Place à Cannes : JurisData n°2004-025657).

Cette solution a récemment été rappelée par la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 29 mars 2011 (Cass 3<sup>ème</sup> civ 29 mars 2011 n° 10-16487).

Enfin, on s'est demandé si la solution était identique lorsque l'auteur du trouble n'était pas un copropriétaire, mais au contraire un tiers à la copropriété.

Pour la Cour de cassation, dans cette hypothèse, les conditions dans lesquelles un copropriétaire est en droit d'agir seul sont plus restrictives.

Elle estime que les atteintes aux parties communes causées par des tiers à la copropriété ne peuvent donner lieu qu'à une action en justice du syndicat des copropriétaires, à moins que le copropriétaire ne puisse invoquer un préjudice personnel (Cass 3<sup>ème</sup> civ 22 septembre 2004 Dalloz 2004 n° 35).

La Cour de cassation a, dans un arrêt du 17 janvier 2007 rappelé cette solution en jugeant que « **Le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic peut seul agir pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble lorsqu'un tiers porte atteinte aux parties communes sans causer de préjudice propre aux copropriétaires dans la jouissance de leurs parties privatives ou des parties communes** » (Cass 3<sup>ème</sup> Civ 17 janvier 2007 n° 05-19313).

Mon cabinet est à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

**Joan DRAY**  
Avocat à la Cour  
[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

**76/78 rue Saint-Lazare**

**75009 PARIS**

**tel:09.54.92.33.53**