



# La cessation du trouble illicite en copropriété

Jurisprudence publié le 12/09/2019, vu 9206 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**En cas de violation du règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires ou chaque copropriétaire peut saisir le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble .**

En cas de violation du règlement de copropriété, le syndicat des copropriétaires ou chaque copropriétaire peut saisir le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble pour faire cesser le trouble manifestement illicite.

Il arrive fréquemment que des copropriétaires violent le règlement de copropriété en réalisant des travaux sans autorisation de l'Assemblée Générale ( suppression d'un mur porteur, installation d'un climatiseur , déplacement des pièces d'eau etc..), en occupant de manière irrégulière des parties communes, en ayant modifié l'usage des lieux , etc...

Les exemples sont nombreux et le syndicat des copropriétaires qui veut agir rapidement, dispose de la possibilité de saisir en référé le juge afin d'obtenir rapidement une ordonnance de référé exécutoire par provision, au lieu de saisir le juge du fond.

La saisine du Tribunal au fond peut prendre du temps et il faut parfois agir vite , pour ne pas que le trouble se poursuive .

## **A/ La saisine du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé**

Il convient de rappeler que le syndic, qui représente le syndicat des copropriétaires , est dispensé d'obtenir une autorisation de l'Assemblée Générale , en cas de saisine du Président du Tribunal de Grande Instance , chargé de statuer en référé .

En effet, l'article 55 du décret du 17 MARS 1967 qui consacre la règle selon laquelle « le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale », prévoit entre autres exceptions « les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés ».

Selon les dispositions de l'article 808 du code de procédure civile, le Président du tribunal est tout d'abord compétent pour ordonner en référé en cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

D'autre part, l'article 809 indique que le Président du tribunal peut toutefois, même en cas de contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Constitue un trouble manifestement illicite :

-l'entrave à l'occupation de l'immeuble par son propriétaire (*CA ChambÈry, 3 sept. 2000 : JurisData n? 2000-195787*)

-la construction d'un balcon sans autorisation,

- la transformation de la façade d'un local commercial qui modifie l'aspect extérieur de l'immeuble (*CA Paris, 12 mars 2008 : JurisData n? 2008-368631*);

- l'ouverture dans un mur séparatif en violation du règlement de copropriété

-La réalisation de travaux par un copropriétaire sans avoir obtenu l'autorisation de l'Assemblée Générale en violation des prescriptions de l'article 25, *b*) de la loi du 10 juillet 1965.

-installation d'un climatiseur sur la façade de l'immeuble sans autorisation de l'Assemblée Générale

-Installation d'un conduit de cheminée par un restaurant sans autorisation.

Il est également de jurisprudence que constitue un trouble manifestement illicite le changement de destination d'un lot sans autorisation de l'Assemblée Générale.

Il est à noter certaines décisions du Juge des référés qui fait une appréciation « in concreto » de la notion de trouble manifestement illicite dont les contours doivent être appréciés en considération des faits particuliers dont il est saisi.

Le juge devra prendre en considération le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et bien évidemment les décisions de l'assemblée générale.

## **B/ les sanctions prévues par le juge des référés**

Le juge des référés doit constater l'infraction et peut prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent , et ce au moyen d'une astreinte.

Le juge des référés peut ordonner la cessation des travaux portant sur les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et la remise en état des lieux dès lors qu'il s'agit de la seule mesure nécessaire et proportionnée à la cessation du trouble.

(Civ. 3<sup>e</sup>, 15 févr. 2018, F-P+B, n° 16-17.759)

Notre cabinet est compétent pour vous représenter et vous propose un devis pour toute action judiciaire.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**JOAN DRAY**

**Avocat**

**MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67