



Que faire en cas de trouble de jouissance d'un locataire dans une copropriété?

Jurisprudence publié le **06/05/2025**, vu **156 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsqu'un ou plusieurs locataires provoquent des nuisances dans une copropriété (bruit, dégradations, incivilités, dégradation des parties communes, aboiements de chiens , troubles de jouissance...),

Lorsqu'un ou plusieurs locataires provoquent des nuisances dans une copropriété (bruit, dégradations, incivilités, dégradation des parties communes, aboiements de chiens , troubles de jouissance...), les copropriétaires disposent de plusieurs voies d'action en justice, selon leur statut (propriétaire occupant ou bailleur, membre du conseil syndical, simple copropriétaire, etc.).

Lorsqu'un locataire manque à son obligation d'user paisiblement du bien loué et cause des nuisances aux autres occupants d'un immeuble, le bailleur doit faire preuve de diligence pour faire cesser ces troubles de jouissance.

Même s'il est un tiers au règlement de copropriété, le locataire **ne peut totalement ignorer les règles de la vie en copropriété**, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété .

Aussi le preneur ne peut-il pas jouir des parties communes sans respecter le règlement de copropriété.

L'exercice de son bail par le locataire peut donc se trouver limité par le statut de la copropriété et plus particulièrement par des clauses restrictives du règlement de copropriété.

Si le locataire n'est pas partie au règlement de copropriété, il doit le respecter comme n'importe quel tiers.

L'article 3 de la loi de 1989 impose au copropriétaire-bailleur de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Elle est justifiée par le fait que le bailleur est responsable de la jouissance paisible du locataire et conforme à la destination de l'immeuble.

Voici les principales options :

1. Action contre le propriétaire-bailleur

Le propriétaire du lot loué est responsable des agissements de son locataire vis-à-vis de la copropriété.

Les copropriétaires (individuellement ou par l'intermédiaire du syndic) peuvent donc :

- Le mettre en demeure de faire cesser les troubles causés par son locataire.
- L'assigner en justice sur le fondement de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 ou pour trouble anormal de voisinage.
- Demander la résiliation du bail, en justice, si les troubles sont graves et répétés (souvent en référé avec un constat d'huissier ou des témoignages).

L'article 6-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose qu'« *après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux* ».

2. Action contre le locataire

Même si le lien juridique est avec le bailleur, une action directe contre le locataire est possible :

- En référé devant le tribunal judiciaire pour faire cesser les troubles (troubles manifestement illicites).
- En responsabilité civile délictuelle, s'il est démontré que les nuisances causent un préjudice à un ou plusieurs copropriétaires.

Chaque copropriétaire peut exercer personnellement les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété.

CA Rouen, 16 mai 2024, n° 23/01908 : [JurisData n° 2024-008425](#)

En cas de carence du bailleur qui ne fait rien pour mettre fin aux troubles de jouissance causés par son locataire, le syndicat des copropriétaires dispose d'une action oblique fondée sur l'[article 1341-1 du Code civil](#).

En revanche, il est inutile pour un copropriétaire victime du trouble d'actionner son voisin afin de le voir condamner à engager une procédure de résiliation à l'encontre de son locataire.

Il peut agir directement contre le locataire, aux fins de résiliation du bail à l'encontre de l'auteur des troubles.

3. Action collective par le syndicat des copropriétaires

Le syndic, mandaté par le syndicat des copropriétaires, peut agir :

- En justice contre le bailleur ou le locataire pour faire respecter le règlement de copropriété.
- Pour faire cesser des troubles affectant les parties communes ou l'ensemble de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires dispose d'une action oblique lui permettant de demander la résiliation du bail, mais aussi des dommages-intérêts pour le préjudice subi par les copropriétaires (, CA Montpellier, 5e ch., 2 avr. 2024, n° 21/05214 : [JurisData n° 2024-005256](#))

Important : le règlement de copropriété peut contenir des clauses spécifiques encadrant les usages des lots (interdiction de certaines activités, obligations de tranquillité...). Ce document est une base essentielle pour fonder une action.

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

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53