



L'action du syndicat des copropriétaires contre les squatteurs

Fiche pratique publié le 20/01/2022, vu 11333 fois, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

Il peut arriver qu'un appartement dans votre copropriété se retrouve squatté mais que, sans qu'on ne puisse en connaître la raison, le propriétaire ne réagisse pas (copropriétaire âgé, se trouvant à l'étranger...) Comment faire?

Il peut arriver qu'un appartement dans votre copropriété se retrouve squatté mais que, sans qu'on ne puisse en connaître la raison, le propriétaire ne réagisse pas (copropriétaire âgé, se trouvant à l'étranger...)

Dans ce cas-là le syndicat des copropriétaires se retrouve dans une situation délicate puisqu'en principe, seul le propriétaire des lieux pourrait saisir le juge pour faire expulser un squatteur.

Néanmoins, il existe une action dénommée « action oblique » permettant au syndicat des copropriétaires, en cas de carence du propriétaire concerné, de saisir la justice aux fins d'expulsion de ces occupants indésirables.

1. La notion de squatteur

Attention, on confond souvent squatteur et occupant sans droit ni titre à la suite de la résiliation d'un bail.

Un squatteur doit être entré dans les lieux sans aucune autorisation. Il faut donc le différencier d'un locataire qui aurait été condamné à être expulsé par décision de justice : dans ce dernier cas il ne s'agit que d'un occupant sans droit ni titre.

Le squatteur est un occupant sans droit ni titre qui n'a jamais été autorisé à pénétrer les lieux.

2. Sur la possibilité d'agir du syndicat des copropriétaires

L'article 1341-1 du code civil dispose :

« Lorsque la carence du débiteur dans l'exercice de ses droits et actions à caractère patrimonial compromet les droits de son créancier, celui-ci peut les exercer pour le compte de son débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement rattachés à sa personne ».

Or, il est établi qu'en cas de carence d'un copropriétaire, le syndicat des copropriétaires peut agir en ses lieu et place sur le fondement de l'action oblique.

En effet, il a été jugé que le syndicat est recevable à agir, par la voie de l'action oblique, en expulsion des squatters lorsque le copropriétaire est défaillant (CA Paris, 6e ch., C, 20 juin 2000, n° 1999/09131 : JurisData n° 2000-123245).

La même position a d'ailleurs été retenue pour un « *locataire régulier* ».

En cas de carence du copropriétaire bailleur, le syndicat peut utiliser l'action oblique contre le locataire du bailleur, auteur de troubles de voisinage (CA Paris, 16e ch., sect. B, 22 févr. 2007, n° 06/00147 : JurisData n° 2007-330843).

La résiliation du bail peut donc être demandée en lieu et place du bailleur en cas de violation du règlement de copropriété (Cass. 3e civ., 22 juin 2005, n° 04-12.540).

Ainsi en cas de squat le syndicat des copropriétaires peut agir en expulsion si le propriétaire des lieux squatté est défaillant.

3. Quelle procédure ?

Le syndicat devra demander au juge, par requête, d'autoriser un huissier à pénétrer les lieux pour relever des éléments d'identité concernant le/les squatter(s).

En effet, on ne peut pas expulser sans avoir l'identité d'un ou plusieurs squatter(s).

Ensuite, une fois l'identité obtenue, il pourra saisir le juge pour faire expulser les occupants irréguliers.

Notre cabinet est à votre disposition pour mener à bien les actions pour faire expulser un squatter ou même faire résilier le bail d'un locataire qui contreviendrait au règlement de copropriété.
