



LA QUALITE DE VOISIN RECONNUE AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Jurisprudence publié le **25/05/2017**, vu **2176 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Arrêt n° 515 du 11 mai 2017 (pourvoi n°16-14.339) - Cour de cassation - Troisième chambre civile -, cassation

Le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble de voisinage s'applique à tous les occupants d'un immeuble quelque soit leur titre d'occupation. Il résulte de ce principe que la qualité de voisin doit être également reconnue aussi bien aux copropriétaires qu'au syndicat des copropriétaires. Tel est la solution dégagée par la Cour de Cassation dans un arrêt en date du 11 mai 2017.

Suite à l'apparition d'infiltrations, un syndicat de copropriétaires a assigné un copropriétaire en réparation de son préjudice sur le fondement de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage.

Sa demande est rejetée par la cour d'appel retenant que la mise en cause de la responsabilité d'un copropriétaire par le syndicat des copropriétaires est régie par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le régime de la copropriété des immeubles bâtis et non par le régime jurisprudentiel de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage.

La solution est censurée par la Cour de Cassation dans un arrêt du 11 mai 2017 qui dans un attendu de principe énonce qu'un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage.

Le fondement de la théorie du trouble anormal de voisinage n'est toutefois pas privilégié lorsque la copropriété est dotée d'un règlement condamnant certaines activités ou comportements susceptibles de nuire à la tranquillité des copropriétaires.

En effet, lorsque le trouble de voisinage constitue une violation du règlement de copropriété, le copropriétaire victime n'aura pas à prouver l'anormalité du trouble mais seulement la violation dudit règlement. Même si l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 confère au syndic la mission d'assurer l'exécution du règlement de copropriété et en cas de violation d'engager toute procédure, chaque copropriétaire peut agir individuellement sans qu'il soit astreint à prouver un préjudice personnel et distinct de celui des membres du syndicat, son intérêt à agir trouve sa source dans le respect du règlement de copropriété (cass civ 3ème, 22/03/2000 n°98-13.345).