



Un copropriétaire peut agir seul en justice pour sauvegarder son lot

publié le 21/04/2016, vu 4134 fois, Auteur : [Grégory ROULAND - 06 89 49 07 92](#)

Par un arrêt du 11 février 2016 (civ. 3e, n° 14-12.968), la Cour de cassation a rappelé que le copropriétaire peut agir en justice à titre personnel sans préalablement demander l'autorisation à l'assemblée générale, et sans tenir compte d'un éventuel refus du syndic.

- ## Résumé des faits

Un copropriétaire est autorisé par l'assemblée générale à installer une véranda. Un an plus tard, l'assemblée générale décide d'annuler l'autorisation de travaux, mais refuse d'autoriser le syndic à agir en démolition.

Cela n'empêche alors pas un couple de copropriétaires de demander en justice cette démolition, mais sa demande est rejetée par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE.

Selon les juges d'appel, les deux décisions d'assemblée générale étant définitives, le juge ne pouvait revenir dessus. De fait, il revenait au copropriétaire, qui voudrait poursuivre une action en démolition, d'inscrire préalablement à l'ordre du jour la question de l'habilitation du syndic à agir en justice puis de contester, le cas échéant, la décision éventuelle de refus.

Ce raisonnement n'est pas suivi par la Cour de cassation, car contraire à une jurisprudence constante, appliquant strictement l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965.

On rappellera que ce dernier dispose qu'un copropriétaire peut agir tout seul en justice, si son action concerne la jouissance ou la propriété de son lot, et s'il en informe au préalable le syndic.

C'est pourquoi, dans la présente affaire, la Cour de cassation indique que « *chaque copropriétaire peut poursuivre la destruction d'un ouvrage édifié en contrariété avec le règlement de copropriété et une décision d'assemblée générale* »

- ## Que retenir de cet arrêt ?

Tout copropriétaire, dont la propriété ou la jouissance de son lot est menacée, peut agir tout seul en justice.

Devant le juge, il aura seulement besoin de justifier avoir informé par courrier le syndic de son action.

Cela signifie que le copropriétaire n'aura pas à produire au juge :

- une habilitation préalable reçue de l'assemblée générale
- un refus du syndicat des copropriétaires qui l'aurait contraint à s'adresser à la justice

Une telle solution ne peut qu'être saluée, car elle permet de pallier la carence éventuelle du syndic dans son devoir de sauvegarde de l'immeuble.

Je suis à votre disposition pour toutes actions ou informations ([en cliquant ici](#)).

Grégory ROULAND

Avocat à la Cour

Bureau principal : 17 rue du Dragon 75006 PARIS

Bureau 2ndaire : 19 rue Alfred Kastler - 76130 MONT SAINT AIGNAN)

06 89 49 07 92

rouland@equity-avocats.com