



# ACTION INDIVIDUELLE EN SUPPRESSION D'UN OUVRAGE IMPLANTE SUR PARTIES COMMUNES

publié le 30/04/2012, vu 3538 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

**Chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes par un autre copropriétaire sans être astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat.**

Un copropriétaire a demandé en justice l'enlèvement d'une piscine installée par un autre copropriétaire sur une partie commune sans autorisation de l'assemblée générale.

Le litige concernait une copropriété composée de deux personnes seulement, avec ses conséquences au regard du fonctionnement de l'assemblée générale.

Toujours est-il que la Cour d'appel saisie de la demande de l'un des deux copropriétaires a cru devoir la débouter, faute de justifier d'un préjudice personnel, conformément à la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation mais abandonnée depuis une dizaine d'années. Le présent arrêt reprend donc dans les mêmes termes les nombreuses décisions écartant désormais la nécessité de justifier l'existence d'un préjudice particulier en cas de violation du règlement ou d'une atteinte à une partie commune .

Cass. 3e civ., 29 mars 2011, n° 10-16.487, F-D, Greselle c/ Greselle (pourvoi c/ CA Toulouse, 25 janv. 2010)

(...)

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 25 janvier 2010), que M. Greselle et Mme Greselle, frère et soeur, ont acquis chacun un appartement, Mme Greselle au rez-de-chaussée et M. Greselle à l'étage, dans une maison individuelle divisée pour la circonstance en deux lots ; que Mme Greselle a mis en vain son frère en demeure de libérer la pièce du rez-de-chaussée qui lui appartenait et que celui-ci avait annexée à usage de buanderie, ainsi que diverses parties communes dont le jardin où il avait construit une piscine semi-enterrée ; que Mme Greselle l'a assigné à cette fin et en dommages-intérêts ;*

(...)

*Mais sur le premier moyen :*

*Vu l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 ;*

*Attendu que pour débouter Mme Greselle de sa demande d'enlèvement de la piscine l'arrêt retient que celle-ci qui se prévaut seulement de l'irrégularité de la construction en l'absence d'autorisation*

*de l'assemblée générale, n'est recevable à agir à titre individuel qu'à la condition de démontrer l'existence d'un préjudice personnel ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes par un autre copropriétaire, sans être astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;*

(...)

Ainsi et jusqu'à une date récente, les copropriétaires devaient pouvoir justifier d'un préjudice personnel pour pouvoir agir individuellement en cas d'atteinte aux parties communes, en dehors de toute violation du règlement de copropriété.

Mais ce principe comportait une exception en cas de violation d'une disposition du règlement de copropriété.

Dorénavant en cas d'atteinte aux parties communes (sauf lorsqu'elle est causée par un tiers étranger à la copropriété), les conditions de recevabilité de l'action individuelle d'un copropriétaire sont les mêmes qu'il y ait ou non violation du règlement.