



Les droits individuels du copropriétaire à agir seul

Jurisprudence publié le 22/11/2023, vu 1440 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que si le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires,

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que si le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires, et peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Le contentieux de la copropriété comprend deux types d'actions en justice, en fonction des intérêts à sauvegarder et de la localisation des préjudices constatés, à savoir les actions collectives qui relèvent de la mission du syndic et les actions individuelles dont chaque copropriétaire a l'exclusivité.

La jurisprudence n'attribue plus l'exclusivité au seul syndicat des copropriétaires pour la défense des droits afférents à l'immeuble .

En effet , que se passerait-il si un copropriétaire majoritaire portait atteinte aux parties communes ?

Le syndicat des copropriétaire serait bloqué dans toute action judiciaire et c'est la raison pour laquelle , la loi a évolué et a permis aux copropriétaires d'agir seul.

Il est admis que le copropriétaire a intérêt à agir, non seulement pour la défense de la partie privative de son lot, mais encore de sa quote-part indivise de parties communes .

La jurisprudence fixe, au fil de ses décisions, la limite entre les « *actions attitrées du syndicat des copropriétaires* », et celle que le copropriétaire peut engager seul, en application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965.

§ Action relative à la propriété de son lot

Un copropriétaire pourra agir individuellement dans le cadre d'une action pour trouble de voisinage.

Il est de principe que tout copropriétaire est fondé à exercer une action individuelle à l'encontre de l'auteur d'une atteinte à la jouissance de son lot .

La jurisprudence le droit d'agir à titre personnel également lorsque le dommage porte aussi bien sur les parties communes que sur les parties privatives

Il est de principe que tout copropriétaire est fondé à exercer une action individuelle à l'encontre de l'auteur d'une atteinte à la jouissance de son lot .

Un copropriétaire peut porter atteinte à la « sauvegarde » de l'immeuble, par occupation, empiètement ou modification de parties communes par des travaux indûment entrepris sur elles, tous agissements contraires aux intérêts de la collectivité.

Tout copropriétaire peut exercer seul, à charge d'en informer le syndic, les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, lequel comprend une partie privative et une quote-part de parties communes. Il peut par conséquent agir seul, contre un autre copropriétaire , en cas d'empiètement sur les parties communes, sans avoir à justifier de son intérêt à agir.

Cass. 3e civ., 26 janv. 2017, n° 15-24.030, F-D (pourvoi c/ CA Saint-Denis, 22 mai 2015) : [JurisData n° 2017-001112](#)

Il appartient au premier chef au syndicat de poursuivre la répression de ces agissements .

Néanmoins, le copropriétaire, conjointement ou non avec le syndicat, est en droit d'agir lui-même à l'encontre de celui qui porte atteinte à l'intégrité physique ou juridique de l'immeuble.

§ Pour faire respecter le règlement de copropriété

Un copropriétaire n'a pas à justifier d'un préjudice personnel pour réclamer le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes imputable à un autre copropriétaire.

il est admis que le copropriétaire a intérêt à agir, non seulement pour la défense de la partie privative de son lot, mais encore de sa quote-part indivise de parties communes : « *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, que l'intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de la demande et que l'existence du droit invoqué par le demandeur n'est pas une condition de recevabilité de son action mais de son succès* » ([Cass. 3e civ., 14 janv. 2016, n° 14-25.538, FS-D : JurisData n° 2016-000431](#))

Tout copropriétaire peut, par l'exercice d'une action oblique, obtenir la résiliation d'un bail conclu par un autre copropriétaire lorsque le preneur lié à ce dernier ne respecte pas ses obligations contractuelles. [Cass. 3e civ., 8 avr. 2021, n° 20-18.327 : JurisData n° 2021-004997](#)

En revanche, si l'atteinte aux parties communes est imputable à un tiers, le copropriétaire doit justifier l'existence d'un préjudice personnel, indépendant du préjudice collectif ([Cass. 3e civ., 13 sept. 2006, n° 05-14.478](#))

Si un copropriétaire peut, lorsque l'atteinte portée aux parties communes, par un tiers à la

copropriété, lui cause un préjudice propre, agir seul pour la faire cesser, il n'a pas qualité à agir en paiement du coût des travaux de remise en état rendus nécessaires par cette atteinte, qu'il revient au seul syndicat des copropriétaires de percevoir et d'affecter à la réalisation de ces travaux.
Cass. 3e civ., 8 juin 2023, n° 21-15.692, FS-B : JurisData n° 2023-009253

-
Cet arrêt fixe les limites respectives de l'action individuelle du copropriétaire et du syndicat des copropriétaires.

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