



# L'action individuelle d'un copropriétaire

Jurisprudence publié le **03/02/2025**, vu **117 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le contentieux de la copropriété comporte une dualité entre les actions individuelles qui se rattachent aux droits et obligations individuels et les actions collectives qui concernent les intérêts collectifs de la copropriété.**

Le contentieux de la copropriété comporte une dualité entre les actions individuelles qui se rattachent aux droits et obligations individuels et les actions collectives qui concernent les intérêts collectifs de la copropriété.

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, selon lequel le syndicat « **a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.**

**Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ».**

**b) l'article 15 de la loi, ainsi rédigé : « Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, 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 ».**

Cette action individuelle intervient pour assurer la défense de ses droits sur les parties privatives de son lot, et la sauvegarde matérielle ou juridique de l'immeuble au sens de l'article 15 de la loi dès l'instant où les agissements autres copropriétaires portent atteinte à ses droits.

Un copropriétaire peut-il agir à l'encontre d'un autre copropriétaire qui ne respecte pas les stipulations du règlement de copropriété ou qui porte atteinte aux parties communes de l'immeuble ?

Les tribunaux reconnaissent à tout copropriétaire le droit d'agir directement contre un autre copropriétaire ayant commis des infractions au règlement de copropriété, sans qu'il ait à démontrer l'existence d'un préjudice particulier que lui causerait l'infraction.

Chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes sans avoir à justifier l'existence d'un préjudice personnel distinct d'un préjudice collectif.

Si l'action collective appartient au seul syndicat, cela ne signifie pas pour autant qu'un copropriétaire serait privé de tout recours à l'égard de l'auteur d'une atteinte aux intérêts collectifs.

Ainsi, si un copropriétaire subit un préjudice personnel, il est en droit d'agir contre un autre copropriétaire même si le syndicat a engagé une action collective pour faire sanctionner le préjudice collectif.

Il est de principe que l'action individuelle a un caractère autonome, indépendante de l'action collective.

Cette action individuelle intervient souvent en cas de trouble de voisinage, non seulement dans les parties privatives mais également lorsque le dommage porte aussi bien sur les parties communes

Le copropriétaire qui engage une action pour violation du règlement de copropriété, n'est pas tenu de saisir l'assemblée générale au préalable (*Cass. 3e civ., 21 sept. 2010, n° 09-14.024 : JurisData n° 2010-016750*).

*Il convient de rappeler qu'une activité, même autorisée et conforme à sa destination telle que prévue dans le règlement de copropriété, ne doit pas être source de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage pour les autres occupants de l'immeuble, excédant ceux classiquement inhérents au type d'activité autorisé.*

Un copropriétaire peut également exercer une action à titre individuel dans le cadre de l'article 15 de la loi, dès lors qu'il justifie de l'existence d'un empiètement ou atteinte quelconque à une partie commune de l'immeuble imputable à un autre copropriétaire (*CA Aix-en-Provence, 1re et 5e ch. réunies, 12 sept. 2019, n° 17/21858 : JurisData n° 2019-024965*).

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](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53