

## **L'action individuelle du copropriétaire contre un tiers auteur d'un trouble causé aux parties communes**

**Victor Poux**

Doctorant contractuel à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Dans le cadre de la copropriété, savoir qui peut agir contre l'auteur d'un trouble causé aux parties communes est une question classique. La copropriété, qui pourrait théoriquement être qualifiée d'indivision perpétuelle, se caractérise comme l'organisation de plusieurs propriétaires – dénommés copropriétaires – sur un immeuble bâti. Cette organisation est à la fois matérielle en ce qu'elle opère une division entre les parties privatives et les parties communes de l'immeuble et collective en raison de l'existence d'une personne morale – le syndicat des copropriétaires – dont l'organe exécutif est le syndic.

Il est donc logique, dans une organisation mêlant intérêt collectif et particulier, que la question de la titularité de l'action contre un tiers auteur d'un trouble causé aux parties communes soit génératrice de contentieux.

Dans l'affaire commentée, des époux font l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de deux immeubles affectés à l'habitation pour l'un et à leur activité professionnelle pour l'autre. Le local professionnel est la propriété d'une SCI dont les époux sont seuls associés. Un règlement de copropriété fut établi entre les époux et la SCI lors de l'acquisition des bâtiments. Suite au décès de son mari, la veuve assigne son voisin afin de voir ordonner la suppression tant d'un mur et d'équipement implantés sur sa propriété que de vues créées sur son fonds. La SCI et le syndicat des copropriétaires sont volontairement intervenus à ses côtés. Les juges de première instance ont donné raison au défendeur qui invoquait l'irrecevabilité des demandes en application de l'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 51 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Appel fut interjeté devant la cour d'appel de Lyon par la demanderesse initiale toujours accompagnée de la SCI et du syndicat des copropriétaires afin de déclarer d'une part recevable l'action initiale et d'autre part régulières les interventions volontaires.

L'argumentation porte sur la non application de l'alinéa 2 de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 en raison de l'intervention volontaire du syndicat des copropriétaires et sur le fait que la demanderesse étant seule titulaire des parts de la SCI, cette dernière ne pouvait se voir contester son intervention. Le défenseur argue quant à lui du fait que lorsqu'un copropriétaire agit seul, il est débiteur d'une obligation d'information à l'égard du syndic et devrait également l'attirer en la cause ce qui n'aurait pas été cas en l'espèce.

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 a souvent été soumis à l'interprétation des juges cassation qui en ont fait une lecture libérale au profit de la possibilité d'agir pour le copropriétaire. En effet ceux-ci ont adopté une vision souple de l'article 15 en autorisant le copropriétaire à agir contre un tiers ayant causé un trouble aux parties communes afin de lutter contre l'inertie des syndics. Cette action fut cependant encadrée par les conditions posées par des jurisprudences successives. Il fut tout d'abord reconnu que la possession de quotes-parts dans les parties communes ([Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 1982, pourvoi n° 81-10368](#)) était susceptible de caractériser un préjudice personnel puis elle a cantonné l'action du copropriétaire à la démonstration d'un préjudice personnel ([Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 22 septembre 2004, n° 03-12066](#)). Selon l'arrêt étudié, il n'est pas besoin de caractériser le préjudice personnel afin de déterminer si le copropriétaire peut ou non agir puisque l'empiétement indu le caractérise de fait.

Il est loisible de constater ici que l'argument du préjudice personnel n'est évoqué ni par les parties ni même par les juges qu'ils soient de première ou seconde instance. Cependant, on peut voir que l'argumentaire du défendeur à l'appel, fondé sur la mise en cause nécessaire du syndic lors d'une action individuelle d'un copropriétaire, n'entre pas dans la logique suivie par la Cour de cassation puisqu'allant à l'encontre de la possibilité d'une action autonome de la part d'un copropriétaire agissant contre un tiers à la copropriété. Les juges de la cour d'appel de Lyon ont opté pour une interprétation de l'alinéa 2 de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 fidèle à la logique libérale de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation. En effet, dans leur décision, les juges de seconde instance rappellent que cet article ne conditionne pas toute action individuelle du copropriétaire à la mise en cause du syndic contrairement aux prétentions du défendeur. Dans la suite de sa décision, la cour d'appel reconnaît la recevabilité de la demande de l'appelante non sans avoir auparavant tranché – et c'est là une précision utile qu'apporte cette décision – la question d'une éventuelle irrecevabilité de la demande suite à la prescription de l'obligation d'information du syndic par le copropriétaire. La

réponse est ici claire puisque la décision rappelle qu'aucun texte ne prévoit une telle sanction.

En s'exprimant sur cette question sans y avoir été invitée directement par les argumentaires des parties la cour d'appel de Lyon rend une décision qui s'inscrit pleinement dans la logique de la Cour de cassation en réaffirmant la possibilité d'une interprétation large de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 et plus précisément de son alinéa 2 en autorisant, sous certaines conditions, l'action du copropriétaire agissant seul contre un tiers auteur d'un trouble causé aux parties communes.

Arrêt commenté :

CA Lyon, Chambre 6, 27 août 2015, n° 14/01410