

Par Me Aurélie Montané-Marijon  
Avocat cabinet Verbateam Lyon

## **Un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage.**

Le trouble anormal de voisinage est une théorie jurisprudentielle émanant de l'interprétation de l'article 544 du Code Civil dont a émergé une responsabilité sans faute donc de plein droit.

La copropriété connaît également ce principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires répond des troubles émanant de sa copropriété et nuisant au voisinage mais inversement il peut agir en réparation contre le voisin, auteur des troubles.

Dans **un arrêt publié du 11 mai 2017**, la 3<sup>em</sup> chambre civile de la cour de Cassation a jugé qu'un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage (Cass. civ. 3, 11 mai 2017, n° 16-14.339, FS-P+B+I).

En l'espèce, le syndicat se plaignant d'infiltrations, a assigné en indemnisation une société de gestion, copropriétaire.

La Cour d'appel d'Aix avait rejeté cette demande au motif que le litige qui concerne la mise en cause de la responsabilité d'un copropriétaire par le syndicat des copropriétaires est soumis aux seules dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et non au régime jurisprudentiel de la responsabilité pour trouble anormal du voisinage (CA Aix-en-Provence, 17 décembre 2015, n° 14/06403).

En effet, la loi du 10 juillet 1965 contient, en ses articles 9 et 14, la notion d'atteinte au droit des autres copropriétaires et/ou à la destination de l'immeuble.

La Cour de Cassation a cassé cet arrêt en jugeant que lesdits articles n'excluaient pas l'action sur la notion du trouble anormal de voisinage.

Cette position va faciliter l'action du Syndicat des Copropriétaires contre des copropriétaires auteurs de troubles puisqu'il ne sera pas nécessaire de démontrer une faute à leur encontre, la seule nécessité étant de démontrer l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

### **Cartouche (pour rubrique experts)**

#### **Me Aurélie Montané-Marijon**

Associée dans le cabinet Verbateam Lyon

**Domaines d'intervention** : Droit immobilier, Droit de la copropriété et construction