

# Le syndicat des copropriétaires et les troubles de voisinage

Michaël LEVY



## INTRO :

Quelle copropriété n'a jamais eu à faire face à des troubles de voisinage ?

Certains occupants font, de manière régulière, des fêtes bruyantes toute la nuit, laissent traîner des déchets ménagers, leurs animaux domestiques créent des nuisances, etc.

Certains commerces engendrent des nuisances olfactives ou sonores, encombrent la cour commune avec leurs marchandises, etc.

Il convient, avant d'exposer les voies juridiques par lesquelles le syndicat des copropriétaires peut faire respecter ses droits et faire cesser les troubles de voisinage (qu'ils soient causés par un propriétaire, un locataire ou un simple occupant à titre gratuit), d'exposer la genèse et les caractéristiques de la notion juridique de troubles de voisinage.

## PLAN :

- I) LA DEFINITION DE LA NOTION JURIDIQUE DE « TROUBLES DE VOISINAGE »
- II) LES ACTIONS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CONTRE LES TROUBLES DE VOISINAGE

## I) LA DEFINITION DE LA NOTION JURIDIQUE DE « TROUBLES DE VOISINAGE »

AU DEPART, CETTE NOTION N'EST DEFINIE PAR AUCUN TEXTE LEGAL ET/OU REGLEMENTAIRE  
PURE CONSTRUCTION JURISPRUDENTIELLE

(RAPPEL CEPENDANT ARTICLE 4 DDHC DU 26/08/1789 QUI A VALEUR CONSTITUTIONNELLE :

*« LA LIBERTE CONSISTE A POUVOIR FAIRE TOUT CE QUI NE NUIT PAS A AUTRUI »)*

POUR ELABORER CETTE NOTION JURIDIQUE, LES JUGES SE SONT FONDE SUR UN DEUX ARTICLES DU CODE CIVIL, QUI N'ONT PAS ETE MODIFIES DEPUIS SA PROMULGATION EN 1804 :

Article 544 :

*« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »*

Article 651 :

*« La loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention. »*

A partir de ces textes, au début des années 1970, la Cour de cassation a établi une responsabilité sans faute de tout propriétaire à l'égard d'un autre : « *Le droit pour un propriétaire de jouir de sa chose de la manière la plus absolue, sauf usage prohibé par la loi ou les règlements, est limité par l'obligation qu'il a de ne causer à la propriété d'autrui aucun dommage dépassant les inconvénients normaux du voisinage.* » (Cass.Civ.3<sup>ème</sup>, 4 février 1971, deux arrêts : Bull. civ. III, n°78 et 80)

Les tribunaux ont alors défini les deux caractères que doit revêtir le trouble de voisinage :

- Le trouble de voisinage doit être « anormal ». Mais la notion d'anormalité du trouble est indépendante de toute infraction pénale ou administrative. En effet, le respect des dispositions légales n'exclut pas l'existence éventuelle de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage (Cass.Civ.3<sup>ème</sup>, 12 octobre 2005, pourvoi n°03-19.759 : RDI 2005. 459).

Ainsi, les juges doivent rechercher si les nuisances subies, même en l'absence de toute infraction aux règlements, n'excèdent pas les inconvénients normaux du voisinage (Cass.Civ.3<sup>ème</sup>, 24 octobre 1990, pourvoi n°88-19.383).

La limite de la normalité des troubles de voisinage est appréciée *in concreto*, c'est-à-dire en fonction des circonstances de temps et de lieu (Cass.Civ.3<sup>ème</sup>, 3 novembre 1977 : D. 1978. 434). En effet, une nuisance sonore sera moins « anormale » le jour que la nuit et selon que l'environnement extérieur est silencieux ou bruyant...

- Le trouble de voisinage doit être « spécial ». C'est-à-dire que, pour constituer un trouble de voisinage, la nuisance doit être subie par un occupant ou un immeuble, mais pas par une ville entière. C'est le principe de la spécialité du préjudice, qui sinon n'est pas indemnisable.

Il existe enfin des causes d'exonération du trouble anormal de voisinage :

- La « force majeure », qui est considéré par l'article 1218 du Code civil comme un événement échappant au contrôle de son auteur (extérieur), qu'il ne pouvait raisonnablement prévoir (imprévisible) et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées (irrésistible).
- L'antériorité de l'activité causant le trouble. Ainsi, l'ancien article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation (aujourd'hui abrogé et dont les termes sont repris dans le nouvel article 1253 du Code civil) disposait :

*« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. »*

Cette exonération s'appliquait donc sous trois conditions :

- L'activité devait être antérieure au permis de construire, à l'acte authentique de vente ou à la date de prise d'effet du bail.
- L'activité ne devait pas être contraire aux lois et règlements (le trouble de voisinage pouvant être caractérisé malgré le respect des lois et règlements, il existe *a fortiori* si ceux-ci ne sont pas respectés).
- L'activité devait être poursuivie dans les mêmes conditions, sans aggravation des nuisances (*Cass.Civ.2<sup>ème</sup>, 7 novembre 1990, pourvoi n°89-16.241*).

Les troubles de voisinage sont multiples et peuvent être constitués par :

- Des nuisances sonores diverses, provenant d'appartements, de commerces, d'exploitations agricoles ou même d'infrastructures (aéroports, ports, usines,...).
- Des privations de vues ou de gênes esthétiques (dépôts de ferrailles et de matériel usager).
- Des nuisances olfactives ou lumineuses (enseignes au néon).

Après plus de cinquante ans d'application jurisprudentielle, les troubles anormaux de voisinage ont fini par recevoir une consécration législative avec la loi n°2024-346 du 15 avril 2024, qui introduit dans le Code civil un article 1253 ainsi rédigé :

*« Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.*

*Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal. »*

Ce texte consacre la responsabilité sans faute de l'auteur du trouble de voisinage, ainsi que la cause d'exonération liée à l'antériorité de l'activité ayant causé le trouble, qui retient désormais comme limite la date de signature de l'acte de vente ou du bail d'habitation.

Il convient d'étudier maintenant les possibilités ouvertes au syndicat des copropriétaires pour agir à l'encontre des auteurs des troubles de voisinage.

## II) LES ACTIONS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CONTRE LES TROUBLES DE VOISINAGE

A titre liminaire, il convient de rappeler que l'article 55, alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 dispose :

*« Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. »*

La jurisprudence considère que l'action judiciaire engagée par le syndic sur le fondement du trouble anormal de voisinage est recevable, en présence d'une habilitation donnée par l'assemblée générale des copropriétaires précisant suffisamment la nature de la procédure suivie, l'objet de celle-ci, les parties de l'immeuble concernées par les désordres, ainsi que les personnes visées par l'action (*Cass.Civ.3<sup>ème</sup>, 21 mai 2008, pourvoi n°06-20.587 : RDI 2008. 594*).

En effet, ainsi que l'énonce l'article 1253 du Code civil, l'auteur du trouble de voisinage peut être :

- Un copropriétaire occupant.
- Un locataire.
- Un occupant à titre gracieux (solution déjà retenue par la jurisprudence : *Cass.Civ.2<sup>ème</sup>, 17 mars 2005, pourvoi n°04-11.279 : D. 2005. Panorama n°2357*).

Cette habilitation du syndic à agir en justice doit cependant être relativisée, dans la mesure où :

- Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir du défaut d'habilitation (article 55, alinéa 2).
- Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions introduites devant le juge des référés (article 55, alinéa 3), lesquelles constituent la quasi-totalité des actions engagées sur le fondement des troubles de voisinage, ainsi qu'il sera détaillé plus loin dans cet exposé.

Cela étant, le copropriétaire bailleur reste le premier responsable des troubles de voisinage commis par son locataire, et ne peut s'exonérer en arguant de l'inaction de son locataire mis en demeure de mettre un terme aux nuisances (*Cass.Civ.3<sup>ème</sup>, 17 avril 1996, pourvoi n°94-15.876 : D. 1997, Sommaire n°271*).

L'héritier d'un copropriétaire ou d'un occupant décédé étant saisi de plein droit des biens de celui-ci dès son décès, est responsable des troubles de voisinage commis par la personne décédée (*Cour d'appel de Paris, 28 janvier 2009 : D. 2009. 1804*).

En outre, le copropriétaire ne peut se réfugier derrière les stipulations du règlement de copropriété l'autorisant à exercer une activité libérale et/ou commerciale pour tenter de s'exonérer de sa responsabilité pour troubles de voisinage à l'égard du syndicat des copropriétaires (*Cass.Civ.3<sup>ème</sup>, 20 février 1973 : Gaz. Pal. 1973. 1. 471*).

Il convient d'examiner les différentes voies d'action du syndicat des copropriétaires à l'encontre de l'auteur des troubles de voisinage.

## A) LA CESSATION DES TROUBLES DE VOISINAGE PAR LA VOIE AMIABLE

A titre préalable, il convient naturellement d'établir la preuve pour les tiers de la réalité des troubles de voisinage.

Cette preuve devra nécessairement résulter de l'établissement d'un procès-verbal de constat par un huissier de justice, mandaté par le syndic. Ce procès-verbal de constat sera utilement complété par des attestations écrites de la réalité des troubles, rédigées par des occupants de l'immeuble.

Avec ces éléments, le syndic pourra envoyer à l'auteur du trouble et au propriétaire du lot qu'il occupe un courrier recommandé avec avis de réception, le mettant en demeure de faire cesser le trouble sous peine de poursuites judiciaires, voire une sommation par voie d'huissier de justice.

Le syndic peut également écrire, par courrier recommandé avec avis de réception, à la mairie ou à la préfecture s'il s'agit de troubles causés par des professionnels (chantier, restaurant...) ou de nuisances olfactives, ou encore aux services de police ou de gendarmerie en cas de tapage diurne ou nocturne.

Le maire peut alors jouer le rôle de conciliateur entre le syndicat des copropriétaires et l'auteur des troubles de voisinage. Une plainte pénale, déposée par le syndic auprès des services de police ou de gendarmerie, entraînera une enquête préliminaire qui pourrait déboucher, dans les cas graves, sur une convocation devant le tribunal correctionnel et une amende pénale à l'encontre de l'auteur des troubles.

Cependant, si aucune de ces voies amiables n'aboutit à un résultat concret, il conviendra d'agir à l'encontre de l'auteur du trouble pour le faire cesser, en vue d'obtenir à cette fin une sanction financière dissuasive.

## **B) LA CESSATION DES TROUBLES DE VOISINAGE PAR LA VOIE JUDICIAIRE**

L'action sera naturellement fondée sur le nouvel article 1253 du Code civil précité.

Toutefois, à l'encontre du copropriétaire auteur ou bailleur, le syndicat des copropriétaires pourra également se fonder sur le non-respect des stipulations contractuelles du règlement de copropriété sur la tranquillité des occupants de l'immeuble (qui sont incluses dans la quasi-totalité des règlements actuels).

En pratique, le syndicat des copropriétaires devra saisir un avocat, et engager (devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble) ce que l'on nomme une « procédure de référé », en vue d'obtenir une décision judiciaire :

- Ordonnant la cessation des troubles, nuisances, ou atteinte aux parties communes, sous astreinte financière journalière (par exemple, 200 € par jour) ou condamnant l'auteur et/ou son bailleur à verser une somme forfaitaire par trouble ou nuisance constatés par huissier de justice (par exemple, 500 € par trouble constaté).
- Condamnant éventuellement l'auteur et/ou son bailleur à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par ce dernier, à condition de prouver le lien de causalité entre le troubles de voisinage et ledit préjudice.

En rappelant que, pour ce type de « procédure de référé », il n'est pas nécessaire d'habiliter le syndic à agir en justice en assemblée générale (article 55, alinéa 3 précité du décret du 17 mars 1967).

Cette solution peut néanmoins s'avérer relativement longue (entre 6 mois et un an) et coûteuse (au minimum 1.500 € HT d'honoraires d'avocat pour une procédure de référé, parfois le double, sans compter les frais d'huissier de justice) pour le syndicat des copropriétaires.

En effet, outre les frais d'action en justice devant le juge des référés (et devant la Cour d'appel si le locataire interjette appel), il conviendra de faire à nouveau constater la permanence des troubles de voisinage par un huissier de justice à plusieurs reprises, puis d'aller de nouveau en justice devant un autre juge, le « juge de l'exécution » pour faire « liquider l'astreinte » ou constater les infractions, et obtenir un nouveau jugement chiffrant la somme totale due par le locataire au syndicat des copropriétaires.

Enfin, cette solution peut s'avérer inefficace s'il n'est pas possible d'effectuer des saisies, lorsque par exemple l'auteur des troubles est un locataire insolvable, et que son copropriétaire bailleur n'a pas d'autres revenus que le loyer non payé par le locataire.

D'où la possibilité d'une action plus radicale pour faire cesser définitivement les troubles de voisinage.

## C) LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU LOCATAIRE AUTEUR DES TROUBLES

L'article 1728 du Code civil dispose que le locataire est tenu « *D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail* ».

Le locataire est donc tenu de ne pas causer de troubles anormaux de voisinage dans l'immeuble où il habite ou exploite son commerce. Cependant, il est possible que le copropriétaire bailleur soit négligent ou, pour différentes raisons (par exemple, s'il s'agit d'un bailleur social ou si le locataire est un proche), refuse volontairement d'agir à l'encontre de son locataire.

L'article 1341-1 du Code civil dispose :

« Lorsque la carence du débiteur dans l'exercice de ses droits et actions à caractère patrimonial compromet les droits de son créancier, celui-ci peut les exercer pour le compte de son débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement rattachés à sa personne. »

La combinaison de articles 1728 et 1341-1 permet au syndicat des copropriétaires d'agir à l'encontre du locataire en résiliant son bail, alors même qu'il est un tiers non concerné par ce bail. Cette solution est reconnue par les tribunaux depuis près de quarante ans (*Cass.Civ.3ème, 14 novembre 1985, pourvoi n°84-15.577 : Bull. civ. III, n°143, p.109*).

Au moyen de cette « action oblique », le syndicat des copropriétaires exerce donc, à l'encontre du locataire, les droits du copropriétaire bailleur lorsque ce dernier ne les exerce pas, et se substitue en quelque sorte à lui.

La résiliation du bail peut donc être prononcée lorsque, par exemple, le syndicat des copropriétaires justifie des nuisances sonores et olfactives subies du fait de l'activité de restauration rapide, nuisances qui excèdent, par leur intensité et leur fréquence, les inconvénients normaux du voisinage (*Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 15 novembre 2023, RG n°21/02329*).

S'il s'agit d'un bail commercial, le syndicat des copropriétaires devra agir par une procédure dite « au fond » (et non « en référé ») devant le tribunal judiciaire compétent. S'il s'agit d'un bail d'habitation, le syndicat des copropriétaires devra agir également par une procédure « au fond » devant le « Juge des contentieux de la protection » du tribunal judiciaire compétent (il s'agit d'un juge spécialisé dans les baux d'habitation notamment).

Une habilitation du syndic devra donc être votée en assemblée générale (article 55, alinéa 1), puisque l'action en justice sera, pour être plus efficace, intentée contre le locataire auteur du trouble et contre son bailleur copropriétaire.

Une procédure en référé est en effet beaucoup plus risquée, car le locataire pourrait opposer au syndicat des copropriétaires une « contestation sérieuse » liée à la mauvaise exécution du bail par le copropriétaire bailleur (ex : défaut de travaux d'isolation phonique), qui pourrait entraîner le rejet de la demande de résiliation judiciaire du bail.

## D) LES DIFFICULTES EN CAS DE DEFAUT D'HABILITATION DU SYNDIC A AGIR EN JUSTICE

L'assemblée générale devant habiliter le syndic à agir en justice pour demander la résiliation judiciaire du bail à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance), la question se pose de savoir comment faire lorsque cette majorité refuse l'habilitation.

En effet, dans le cas par exemple d'un bailleur social représentant la moitié ou plus des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble qui refuserait une action judiciaire en résiliation du bail, le syndicat des copropriétaires se retrouverait bloqué.

Et dans le cas hypothétique où le syndic tenterait d'agir en justice à l'encontre du locataire sans autorisation de l'assemblée générale, le copropriétaire bailleur aurait toujours la possibilité d'effectuer une intervention volontaire à l'instance pour soulever son absence d'autorisation à agir.

Pour remédier à cela, les tribunaux ont jugé de longue date (*Cass.Civ.3ème, 22 mars 2000, pourvois n°98-13.345 et 98-15.595 : Bull. civ. III, n°64, p.44*) qu'un copropriétaire seul peut agir en résiliation du bail passé entre un autre copropriétaire et son locataire, lorsque celui-ci viole les stipulations du règlement de copropriété et que le bailleur est négligent à faire cesser la violation constatée.

Les tribunaux considèrent en effet que le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres et que l'action individuelle d'un copropriétaire à l'encontre d'un locataire en résiliation du bail est recevable, sans qu'il ait besoin de démontrer que ledit copropriétaire subit un préjudice personnel et spécial distinct de celui du syndicat des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut donc, à l'instar du syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire bailleur au moyen de cette « action oblique », en vue d'obtenir la résiliation d'un bail lorsque le locataire méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci (*Cass.Civ.3ème, 8 avril 2021, pourvoi n°20-18.327*).

Les copropriétaires peuvent également agir à plusieurs et mutualiser ainsi les frais de justice entre eux.

A noter, enfin, que la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires est de cinq ans à compter de la prise de connaissance du trouble de voisinage, conformément aux dispositions de l'article 42, alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 2224 du Code civil.

En conclusion, le syndicat des copropriétaires ou ses membres disposent de moyens divers et variés pour lutter contre les troubles de voisinage et les faire cesser.