

## Action du syndicat des copropriétaires en lieu et place d'un copropriétaire : l'action oblique

En vertu de l'article 1166 du Code civil, le créancier peut exercer l'action de son débiteur en cas de carence de celui-ci.

Une décision de la cour d'appel de Caen en date du 20 novembre 2013 donne une illustration de l'utilité de cette action particulière en matière de copropriété.

Le locataire d'un copropriétaire causait des troubles répétés à l'ensemble des autres copropriétaires ; la décision ne précise pas lesquels ; on peut imaginer par exemple qu'il était bruyant, causait des dégradations, encombrait les parties communes...

Toutes sortes de désagréments qui troublent fortement la vie de la collectivité d'un immeuble et sont prohibés par le règlement de copropriété.

C'est en premier lieu au copropriétaire bailleur d'agir contre son locataire en le mettant en demeure de mettre fin à ces désordres .

À défaut pour celui ci de se conformer à cette injonction, le propriétaire peut alors demander en justice la résiliation du bail et l'expulsion de ce locataire.

Dans l'arrêt de la Cour de Caen, le copropriétaire bailleur n'avait pas agi contre son locataire.

Aussi le syndicat des copropriétaires, après avoir vainement mis en demeure le copropriétaire de faire cesser les troubles générés par son locataire, a-t-il été jugé recevable à agir directement contre le locataire, en lieu et place du copropriétaire bailleur, pour demander la résiliation du bail :

*« le syndicat des copropriétaires est recevable, sur le fondement de l'action oblique, en cas de carence des copropriétaires bailleurs, à faire respecter les dispositions du règlement de copropriété auquel le locataire de celui-ci contreviendrait (...)*

*Le syndicat des copropriétaires, autorisé par l'assemblée générale à intenter l'action, est donc recevable à agir en résiliation du bail d'habitation et en indemnisation des troubles de jouissance ».*

Cour d'appel de Caen 21 novembre 2013, Loyers et copropriété mars 2014 page 32

Décision rendue dans un sens quasi identique par la Cour de Versailles le 07 avril 2014:  
*"en raison de la défaillance du copropriétaire bailleur (...) le syndicat des copropriétaires est bien fondé à solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail "*

Loyers et copropriété octobre 2014 page 38