

Comment faire respecter le règlement de copropriété ?

Utilisation d'un lot non conforme à la destination de l'immeuble, empiètement abusif sur une partie commune, installation irrégulière d'un équipement... Dès qu'il ne respecte pas l'une des dispositions du règlement de copropriété, tout copropriétaire peut être poursuivi en justice par le syndic. Dans un premier temps le syndic adressera une mise en demeure ou injonction à la personne qui enfreint le règlement sous la forme d'une lettre recommandée, dans la plupart des cas cette démarche est suffisante pour faire cesser le trouble.

Si cette démarche est inefficace, le syndic pourra engager des poursuites judiciaires à l'encontre du copropriétaire contrevenant. Il peut demander à l'assemblée générale l'autorisation d'agir en justice, mais il peut aussi agir en référé s'il s'agit d'un trouble manifestement illicite. Le syndic devra faire un rapport à l'A.G. et il est souhaitable que le choix de l'avocat soit fait en accord avec le conseil syndical. Il faut bien sûr que le syndic puisse établir la preuve de l'abus, constaté par huissier pour pouvoir appliquer les sanctions.

En cas de contestation, ou de désaccord sur l'interprétation du règlement de copropriété ou dans le silence du document, c'est le juge civil qui dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation et qui tranchera.

Si le syndic n'agit pas pour faire respecter le règlement de copropriété, il met en jeu sa responsabilité civile. En considérant que le non respect d'une des clauses du règlement de copropriété constitue un préjudice pour les autres copropriétaires, il est admis qu'un simple copropriétaire peut agir et engager une action individuelle.

Les sanctions :

Dès lors qu'est reconnu au règlement de copropriété un caractère contractuel, violer ses dispositions, c'est enfreindre une obligation de nature contractuelle (Cass. civ. 22 février 1965). C'est alors le droit commun des contrats qui s'applique et notamment le principe de l'exécution en nature (article 1143 du code civil). Pour exemple, lorsque des travaux ont été réalisés en violation du règlement de copropriété, c'est la remise en état des lieux qui doit être privilégiée (Cass. 3e civ. 18 janvier 1972). Lorsque l'exécution en nature s'avère impossible, l'obligation de faire ou de ne pas faire se résout alors en dommages et intérêts (article 1142 du code civil).