



INFO N° 2019/10

### NON RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE/ ACTION OBLIQUE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

JE SUIS COPROPRIETAIRE ET JE SUBIS DES NUISANCES CAR UN LOCATAIRE NE RESPECTE PAS LE REGLEMENT DE COPROPRIETE. JE SOUHAITE SAVOIR SI LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PEUT AGIR A LA PLACE DU BAILLEUR EN RESILIATION DE SON CONTRAT DE LOCATION ?

Tout dépend de la situation.

Dans un cas similaire au votre, les juges ont affirmé que le syndicat des copropriétaires ne pouvait agir en résiliation du bail qu'en cas de carence du bailleur.

En effet, c'est le bailleur qui doit agir contre son locataire pour faire cesser les nuisances liées à l'irrespect du règlement de copropriété.

Toutefois, si le bailleur refuse d'agir, le syndicat pourra agir à sa place. Il devra, le cas échéant, démontrer que l'inaction du bailleur compromet ses intérêts.

Autrement dit, ce n'est que dans l'hypothèse où l'inaction du bailleur est avérée que le syndicat peut agir, à la place du bailleur, en résiliation de bail.

Source :

- [Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 juillet 2018, 17-20.680](#)

*Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux*