

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : Copropriété

L'autorisation d'occupation d'une partie commune délivrée à titre précaire relève de la majorité simple de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

(Cass., 3^{ème} civ., 5 avril 2018, n°17-14.138, n°337 F-P+B)

Les propriétaires d'un restaurant situé dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété ont assigné le 15 juillet 2013, le syndicat des copropriétaires devant le Tribunal de grande instance de Bonneville en annulation de la résolution de l'assemblée générale du 27 avril 2013 autorisant l'occupation à titre précaire d'une portion de partie commune extérieure par une société, locataire d'un autre lot à usage de restauration rapide. Cette autorisation a été donnée pour une période d'une année, renouvelable sur nouvelle demande d'autorisation faite à l'assemblée générale.

Les demandeurs ont notamment soutenu devant le juge de première instance que l'autorisation d'occupation à titre précaire d'occupation des parties communes relève de la majorité de l'article 26 b)¹, et non de la majorité simple de l'article 24², majorité retenue lors de l'assemblée générale litigieuse³.

Si le Tribunal de grande instance de Bonneville accueille les prétentions des demandeurs, par jugement en date du 17 avril 2015 (RG n°13/01094), en annulant la résolution litigieuse, la cour d'appel de Chambéry infirme ce jugement dans un arrêt du 3 janvier 2017 (n°15/01117) au motif, notamment, que l'octroi d'un titre d'occupation d'une partie commune, à titre précaire donc révocable, sur une surface bien déterminée, relève de la majorité de l'article 24, et non de la majorité qualifiée de l'article 26, conformément à la jurisprudence constante⁴.

La Cour de cassation, saisie d'un pourvoi, confirme la décision rendue en appel :

“Mais attendu qu'ayant relevé que l'occupation de parties communes, consentie par la résolution attaquée à titre précaire et sur une surface déterminée, était révocable et que la terrasse installée par la société Le Rencard était démontable, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées, ni de répondre à un moyen inopérant tiré de l'autorité de la chose jugée, a exactement retenu que la décision relevait de la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965”.

Cette décision confirme la jurisprudence constante de la Cour de cassation : un simple droit d'utilisation, délivré à titre temporaire, relève de la majorité de l'article 24. En revanche, l'octroi d'un droit de jouissance privatif, qu'il soit ou non temporaire, relève nécessairement de la double majorité de l'article 26, voire de l'unanimité s'il y a atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 26 b) : “sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : [...] b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes”.

² “Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi”.

³ Ils soutenaient également que la convention litigieuse était en réalité permanente et contraire au règlement de copropriété en ce qu'elle impliquait une modification des parties communes à usage de stationnement, mais également qu'elle portait atteinte à la destination des lieux, le local exploité par cette société ne pouvant pas accueillir un bar-restaurant.

⁴ Elle retient en outre que la modification des places de stationnement ayant été annulée par jugement en date du 17 septembre 2010, ce point est indifférent à la solution du litige et que les parties communes dont l'occupation est autorisée ne sont pas nécessaires à la destination de l'immeuble, et il n'est pas démontré que celle-ci porterait atteinte à la destination de l'immeuble. De plus, le règlement de copropriété ne crée aucune exclusivité commerciale, il n'y a donc pas d'interdiction, ni de restriction, à l'installation de plusieurs commerces de même nature au sein de la copropriété. La Cour d'appel n'a pas manqué de rappeler “qu'il n'appartient pas au juge saisi d'une demande d'annulation d'une résolution de vérifier si celle-ci est bien respectée par le bénéficiaire” et que si le bénéficiaire de la convention d'occupation précaire “ne respecte pas les termes de cette décision, il appartient au premier chef au syndicat des copropriétaires d'agir”.