

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : Copropriété

Mesurage des lots par un géomètre et refus d'accès d'un copropriétaire constitutif d'un trouble manifestement illicite

(Cour de cassation, 3ème chambre civile, 5 octobre 2017, n°16-21.971, F-P + B)

Si l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965¹ imposent aux copropriétaires de donner accès à leurs parties privatives pour la réalisation de travaux régulièrement adoptés, aucune disposition législative ne prévoit l'obligation aux copropriétaires de laisser accéder à leur partie privative sur le fondement d'une décision définitive d'assemblée générale.

La question peut se poser de savoir si un copropriétaire peut valablement refuser l'accès à son lot privatif malgré l'adoption d'une résolution d'assemblée générale définitive en invoquant le droit au respect de son domicile sur le fondement de l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme.

C'est à cette interrogation que répond la Cour de cassation dans sa décision du 5 octobre 2017.

Précisément, par une résolution du 1er mars 2013 les copropriétaires ont décidé de missionner un géomètre afin de s'assurer que la répartition des charges était en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots. Bien que cette résolution n'a pas été contestée dans le délai de deux mois (cf. article 42 de la loi du 10 juillet 1965), un copropriétaire, et son locataire, ont refusé de donner accès à leur lot privatif.

Le syndicat des copropriétaires a donc été contraint de saisir le juge judiciaire, sur le fondement de l'article 809 du code de procédure civile, en vue d'obtenir du juge des référés l'autorisation judiciaire d'accéder à leur locaux.

Afin de s'opposer à la reconnaissance d'un trouble manifestement illicite, le copropriétaire et son locataire ont invoqué le moyen selon lequel l'ingérence résultant de la décision de l'assemblée générale, impliquant que le géomètre pénètre dans leur lot privatif, porterait une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de leur domicile sur le fondement du paragraphe 2 de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de la société copropriétaire et de son locataire, et confirme l'arrêt d'appel, en jugeant qu'**« au regard du but légitime poursuivi (...) le refus [du copropriétaire et du locataire] de laisser le géomètre accomplir sa mission était constitutif d'un trouble manifestement illicite »**.

Le principe posé par cette jurisprudence doit être salué et pourrait valablement être appliqué à d'autres hypothèses dans lesquelles les copropriétaires votent l'autorisation d'accéder aux lots privatifs sans que la résolution ne porte sur des travaux.

¹ En effet, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des "a et b du II de l'article 24, des f, g et o" de l'article 25 ».