

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 février 2015

N° de pourvoi: 13-25.974

ECLI:FR:CCASS:2015:C300215

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Jean-Philippe Caston, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 7 septembre 2012), que M. X..., copropriétaire exerçant une activité de dentiste, a assigné le syndicat des copropriétaires des Jardins du Rossignol (le syndicat) en annulation de la décision de l'assemblée générale du 25 mars 2009 relative à la fermeture de la copropriété par une barrière automatique (avec une commande d'ouverture par émetteur pour les résidents et par digicode pour les visiteurs), l'accès piéton par le trottoir étant laissé libre et de la décision de laisser la barrière fermée en permanence ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt d'annuler la délibération du 25 mars 2009 en ce qu'elle a décidé que la barrière restera fermée en permanence, alors, selon le moyen, que les décisions d'une assemblée générale de copropriétaires relatives aux modalités d'ouverture d'une barrière automatique destinée à limiter l'accès des véhicules à l'intérieur d'une copropriété et qui n'affecte en rien l'accès des piétons, un passage leur étant laissé libre, n'ont pas à être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ; qu'en décidant le contraire, en soulignant au demeurant, que la barrière automatique en cause était destinée aux seules voitures, que l'accès pour piétons restait ouvert en permanence et qu'il n'y avait pas fermeture totale de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 26 e de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'en application de l'article 26 e de la loi du 10 juillet 1965, devenu 26 c, de la même loi en application de l'article 59 de la loi du 24 mars 2014, les décisions relatives

aux modalités d'ouverture et de fermeture des immeubles sont adoptées à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ;

Et attendu qu'ayant constaté que les copropriétaires avaient décidé de la fermeture de la copropriété par une barrière automatique avec commande d'ouverture par émetteur pour les résidents et par digicode pour les visiteurs et relevé qu'en vertu de l'ordre du jour de l'assemblée générale, les copropriétaires avaient délibéré sur les modalités de fonctionnement de la barrière et notamment sur les horaires de fermeture et décidé qu'elle resterait fermée en permanence, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que cette décision devait être votée à la majorité qualifiée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires Les Jardins du Rossignol aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires Les Jardins du Rossignol ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit février deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Jean-Philippe Caston, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires Les Jardins du Rossignol

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR annulé la délibération de l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires LES JARDINS DU ROSSIGNOL du 25 mars 2009 en ce qu'elle avait décidé, à propos des modalités de fonctionnement d'une barrière automatique, que « la barrière restera fermée en permanence » ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 26 e) de la loi du 10 juillet 1965, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles ; qu'en cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ; que la décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ; qu'en l'espèce, dès lors qu'en vertu de l'ordre du jour de l'assemblée générale les copropriétaires ont délibéré sur « les modalités

de fonctionnement (horaires de fermeture) » de la barrière automatique et décidé qu'elle « restera fermée en permanence », ils devaient voter à la double majorité susvisée ; qu'or, la résolution a été adoptée par seulement 5.062 voix sur 10.000 ; qu'elle doit donc être annulée pour ce motif de pure forme ; qu'en effet, la barrière pour voitures pouvant être ouverte avec la télécommande pour les résidents et le digicode pour les visiteurs, et l'accès pour piétons restant ouvert en permanence, il n'y a pas fermeture totale de l'immeuble, et la décision de restreindre l'accès aux véhicules n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité professionnelle de Monsieur X... ; qu'or, en pareil cas, le principe est la fermeture des portes d'accès aux immeubles, et ce n'est que dans l'hypothèse où les copropriétaires veulent définir des modalités d'ouverture que la décision, valable seulement jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante, doit être prise à la double majorité susvisée (arrêt, p. 4) ;

ALORS QUE les décisions d'une assemblée générale de copropriétaires relatives aux modalités d'ouverture d'une barrière automatique destinée à limiter l'accès des véhicules à l'intérieur d'une copropriété et qui n'affecte en rien l'accès des piétons, un passage leur étant laissé libre, n'ont pas à être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ; qu'en décidant le contraire, en soulignant au demeurant, que la barrière automatique en cause était destinée aux seules « voitures », que l'accès pour piétons « restait ouvert en permanence » et qu'il n'y avait pas « fermeture totale de l'immeuble », la Cour d'appel a violé l'article 26 e) de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 7 septembre 2012