

La copropriété confrontée à la prévention de la délinquance pour la fermeture des immeubles à destination mixte

Virginie Pezzella

Attachée temporaire d'enseignement et de recherche, Université Jean Moulin Lyon 3

20-06-2012

Au cours de ces dernières années, la question de la fermeture des immeubles en copropriété a fait l'objet d'une importante évolution en raison de l'adoption de différentes lois visant à prévenir la délinquance. Initialement, la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'avait prévu aucune disposition particulière au sujet des conditions d'ouverture et de fermeture des portes d'entrée de l'immeuble. En 1985, le législateur est intervenu une première fois, en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens, prévoyant alors que la décision de fermer l'accès aux immeubles en copropriété pouvait être prise à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965. Cependant, conscient que cette décision pouvait s'avérer préjudiciable aux personnes exerçant une activité professionnelle dans les lieux, le législateur avait également prévu que l'assemblée générale ne pourrait décider qu'à l'unanimité d'une fermeture totale pendant les heures d'exercice desdites activités, sauf si le système de fermeture permettait une ouverture à distance par l'ensemble des copropriétaires. Ce dispositif a finalement été à nouveau modifié suite à l'entrée en vigueur de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance. Désormais, le procédé est inverse : la règle est la fermeture totale de l'immeuble, les copropriétaires ne pouvant décider de son ouverture qu'à la double majorité de l'article 26. C'est dire combien les copropriétaires exerçant une activité dans un immeuble à destination mixte auront intérêt à être en plus grand nombre que ceux qui l'habitent, surtout lorsque l'on sait que cette décision d'ouverture n'est valable que jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale (article 26 e) de la loi de 1965). Il restait tout de même, pour les copropriétaires professionnels se trouvant en infériorité, une dernière possibilité de lutter contre une fermeture totale de l'immeuble. En effet, la loi a prévu à leur profit un « garde-fou » en disposant, dans le même article 26 e), 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 ». Toutefois, la cour d'appel de Lyon vient d'anéantir les espoirs de ces copropriétaires en adoptant une appréciation des plus sévères de la notion de compatibilité consacrée dans cette disposition.

Dans cette affaire, étaient opposés des copropriétaires habitant un immeuble et ceux y exerçant une activité de médecin, suite à la tenue d'une assemblée générale dans laquelle avait été votée, à la majorité qualifiée de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, une résolution prévoyant des travaux de modification des accès à l'immeuble. Ces travaux consistaient à installer à l'extérieur de l'immeuble un interphone, ne permettant plus l'ouverture de la porte d'entrée mais seulement la conversation avec les visiteurs, et un digicode permettant seul d'actionner la gâche électrique de cette nouvelle et unique porte. Considérant que cette résolution était incompatible avec l'exercice de

Bacaly n° 1 - Janvier-Juin 2012

leur activité de médecin, pourtant autorisée par le règlement de copropriété, deux des copropriétaires en demandaient l'annulation en invoquant un abus de majorité. Ils faisaient observer qu'il leur était impossible de donner à chaque patient les chiffres et lettres du digicode par l'interphone, ceux-ci n'étant pas forcément audibles compte tenu de l'environnement dans lequel était situé l'immeuble.

Les juges devaient donc apprécier la compatibilité d'un système de fermeture des plus contraignants avec une activité libérale pour laquelle le nombre de personnes devant accéder à l'immeuble est certainement le plus important. Ils décident pourtant de rejeter la demande d'annulation de cette résolution, considérant que « s'il est certain que ce nouveau dispositif rend l'accès aux cabinets médicaux moins aisé, celui-ci demeure tout à fait possible, les patients pouvant se faire communiquer le digicode, soit par téléphone lors de la prise de rendez-vous, soit par l'interphone à l'entrée de l'immeuble ». Il semblerait donc que la cour d'appel de Lyon distingue impossibilité et difficulté, seule cette première étant à même de conduire à l'annulation de ce type de résolution.

L'argument selon lequel il était impossible que le code soit entendu par les patients à travers l'interphone en raison de l'environnement particulier dans lequel est situé l'immeuble a bien été entendu, mais il est rejeté en raison d'un défaut de preuve : « l'affirmation de l'appelante [...] n'est corroborée par aucune pièce et est formellement contestée par l'intimé ». Faut-il alors en déduire que, dans le cas contraire, les juges auraient retenu une solution inverse ? Il est permis d'en douter au regard de l'alternative dont il est question dans les dernières lignes de leur décision. En effet, même si des médecins parvenaient à rapporter la preuve qui faisait ici défaut, il est fort probable qu'ils ne parviendraient pas à prouver que le code ne pouvait être communiqué par téléphone ! Ainsi, bien qu'en apparence les juges restent ouverts à la possibilité d'admettre exceptionnellement la nullité de ce type de résolution lorsqu'il aura été prouvé qu'une telle installation était, *concrètement*, incompatible avec l'activité professionnelle de certains copropriétaires, il est difficile de concevoir qu'une telle solution puisse un jour être retenue.

Avec cette décision, les professionnels exerçant leur activité dans un immeuble en copropriété à usage mixte se voient donc dans l'impossibilité de faire jouer le principe de conciliation prévu par le législateur dans l'article 26 e) de la loi du 10 juillet 1965.

Arrêt commenté :

C A Lyon, 1^{re} chambre civile, 24 janvier 2012, n° 11/01538