



Le mesurage d'un lot ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit au respect du domicile

publié le 16/12/2017, vu 1750 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Par un arrêt du 5 octobre 2017, la Cour de cassation a jugé que la résolution par laquelle une assemblée générale confie à un géomètre expert le mesurage de lots dans un immeuble en copropriété ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit au respect du domicile, dès lors que le but poursuivi est légitime et le refus du propriétaire et du locataire de laisser le géomètre procéder à sa mission constitue un trouble manifestement illicite justifiant le prononcé d'une mesure en référé.

Par un arrêt du 5 octobre 2017, la Cour de cassation a jugé que la résolution par laquelle une assemblée générale confie à un géomètre expert le mesurage de lots dans un immeuble en copropriété ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit au respect du domicile, **dès lors que le but poursuivi est légitime et le refus du propriétaire et du locataire de laisser le géomètre procéder à sa mission constitue un trouble manifestement illicite justifiant le prononcé d'une mesure en référé.**

Au cas particulier, une assemblée générale avait mandaté un géomètre expert avec pour mission de mesurer divers lots d'un immeuble en copropriété.

Deux sociétés, l'une propriétaire des lots, l'autre locataire, n'ont pas laissé le géomètre expert procéder au mesurage.

Dès lors, le syndicat des copropriétaires a assigné en référé ces deux sociétés pour obtenir l'autorisation d'accéder à leurs locaux.

Suivant une ordonnance de référé, le juge donne satisfaction aux prétentions du syndicat.

Les sociétés interjettent appel de l'ordonnance de référé et soutiennent le défaut de motifs dans l'ordonnance et l'atteinte disproportionnée dans une société démocratique au droit au respect de leur domicile, qui est garantie par l'article 8 de la CEDH.

La Cour d'appel rejette également les prétentions des deux sociétés aux motifs que :

?1/ la résolution de l'assemblée générale était devenue définitive, en raison de l'absence de recours formé dans le délai fixé par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

?2/ l'ingérence qui découle de la résolution ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit conventionnel, notamment au regard du but légitime poursuivi, l'assemblée « visant à s'assurer que la répartition des charges était en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots ».

La Cour en déduit que le refus des deux sociétés de permettre au géomètre d'accomplir sa mission était constitutif d'un trouble manifestement illicite.

La Cour de cassation a repris la même analyse que celle des juges du fond.

La Haute Cour a notamment estimé que :

« Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, sans dénaturation, que la résolution de l'assemblée générale du 1er mars 2013 avait donné mission à un géomètre de procéder à un mesurage des lots de copropriété et exactement que cette décision était devenue définitive, en l'absence de recours formé dans le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen que ses constatations rendaient inopérant et qui a pu estimer que l'ingérence résultant de la décision de l'assemblée générale et impliquant que le géomètre pénètre dans le domicile de ces sociétés ne portait pas une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de celui-ci au regard du but légitime poursuivi, visant à s'assurer que la répartition des charges était en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots, a pu en déduire que le refus des deux sociétés de laisser le géomètre accomplir sa mission était constitutif d'un trouble manifestement illicite ; »

Il ressort de cette décision que le mesurage d'un lot, par un géomètre Expert, ne porte pas atteinte disproportionnée au droit au respect du domicile

(Arrêt de 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 5 octobre 2017 ; n° 16-21.971)

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Matthieu PUYBOURDIN

Avocat à la Cour

16 Rue de Naples - 75008 PARIS

Tél : + 33 (0)9 87 14 84 83 Fax: + 33 (0)9 81 40 90 76

Portable: 06 14 37 84 93

mpuybourdin@gmail.com