



LE DROIT D'ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

Commentaire article publié le **27/11/2017**, vu **2180 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Cour de cassation, Chambre civile 3, 09 novembre 2017, 16-22151

L'accès aux parties privatives, tel fixé par le règlement de copropriété, constitue une modalité de jouissance du lot de copropriété ne pouvant être remise en cause par l'assemblée générale.

En effet, il résulte de l'article 26 de la loi du 6.07.1965 que l'assemblée générale ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

C'est sur cet article que des copropriétaires de lot à usage d'habitation se sont fondés pour obtenir l'annulation de la décision les privant de l'octroi de télécommandes d'ouverture du portail d'accès de la copropriété, réservées aux seuls copropriétaires de lots à usage de stationnement.

La demande en annulation de ladite décision, accueillie par la cour d'appel, est confirmée par la Cour de Cassation, dans un arrêt du 9 novembre 2017, considérant que dès lors que le règlement de copropriété mentionnait dans les parties communes de l'immeuble la voie d'accès, le portail d'entrée de l'ensemble immobilier et les voies de circulation et que les bâtiments d'habitation, desservis par celles-ci, étaient situés à au moins une centaine de mètres de la voie publique, la résolution attaquée avait pour effet d'imposer aux copropriétaires de lot à usage d'habitation une modification des modalités de jouissance de leurs parties privatives. De ce fait, la décision litigieuse était donc manifestement illicite au regard de l'article 26 précité.

L'apport de cet arrêt n'est pas des moindres au sens où la Cour de cassation considère que la desserte des lots, assurée par des parties communes, constitue un accessoire nécessaire à l'exercice des droits des copropriétaires sur leurs parties privatives auxquels l'assemblée générale ne peut porter atteinte.