

ÇA Aix-en-Provence, 4e ch., sect. A, 20 oct. 2006, Cline c/ Synd. Résidence Domaine de l'Émeraude à Saint-Laurent-du-Var
Juris-Data n° 2006-325467

Extraits

Attendu, tout d'abord, que l'annulation judiciaire d'une délibération votée lors d'une assemblée générale n'interdit nullement à la copropriété de prendre une nouvelle décision dans des conditions

régulières et en second lieu que le jugement du 25 janvier 2001 qui se contentait d'annuler la résolution contestée votée lors de l'assemblée générale du 13 février 1997, ne comportait aucune injonction à l'encontre du syndicat des copropriétaires et ne lui interdisait pas de présenter à une assemblée générale ultérieure un nouveau projet de résolution ;

Attendu que c'est à tort que le premier juge, pour rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 3 de l'assemblée générale du 22 octobre 2001, a relevé que la décision contestée pouvait être prise à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1955, alors que le fait de concéder aux copropriétaires d'une résidence voisine l'accès à une piscine, partie commune, dont jouissent tous les copropriétaires de la résidence, porte atteinte aux parties privatives et à leur jouissance qui, en conséquence de l'augmentation de la fréquentation de cette piscine, partie commune, s'en trouve dévalorisée ;

Et attendu que contrairement à ce que soutiennent le syndicat des copropriétaires de la « Résidence du Domaine de l'Émeraude » et la SARL « TRIAM », cette décision ne tendait pas seulement à préparer un protocole mais bien à autoriser le syndic « afin de ratifier les actes de servitude avec la copropriété Villa Coralie et prévoyant... » notamment la jouissance de la piscine ainsi que la contrepartie de cette jouissance telle que le tout résulte du texte objet du vote ;

Attendu, ainsi, que la résolution n° 3 de l'assemblée générale du 22 octobre 2001 qui n'a été prise qu'à la majorité de l'article 25 de la loi, alors qu'elle aurait dû l'être à l'unanimité, doit être annulée ;