

Clause réputée non écrite : donner accès à la toiture terrasse par avance

La Cour d'appel a jugé que toute disposition d'affectation de la jouissance exclusive d'une partie commune à un copropriétaire nécessite préalablement le vote d'une assemblée générale, qui est fondée à cette occasion à demander une contrepartie. Ainsi, la clause litigieuse qui prévoit que 'les copropriétaires des étages supérieurs auront la faculté de percer la toiture-terrasse au-dessus de leur appartement pour faire passer un escalier reliant leur appartement à la terrasse et qui a pour effet de priver, par avance, l'assemblée générale de ses pouvoirs : elle est réputée non écrite. (Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 2, 24 Janvier 2024 – n° 20/06279).

Lorsqu'un syndicat des copropriétaires, dans le cadre d'une assemblée générale, décide d'insérer dans le règlement de copropriété une clause manifestement nulle et illicite (ratification lors d'une l'assemblée générale d'une clause du règlement de copropriété autorisant un copropriétaire à réaliser des travaux d'accès de son lot à la toiture terrasse), cette décision n'a pas pour conséquence d'empêcher, par la suite, un copropriétaire de solliciter la nullité de cette clause ; la raison étant que le syndicat des copropriétaires n'a pas la libre disposition de ce droit, de sorte qu'il ne peut y renoncer au sens de l'article 1182 du Code civil.

Ainsi, le copropriétaire qui souhaite valoriser son appartement en intégrant le rooftop, ne doit pas se fier aux clauses du règlement de copropriété ni même à une simple décision d'autorisation.

Il devra solliciter à la majorité de l'article 26 l'autorisation de créer une partie commune à jouissance privative, modification du règlement de copropriété et probablement en contrepartie d'un prix !

Réf : Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 2, 24 janvier 2024 – n° 20/06279