



Juge des référés pour cloturer ma terrasse a jouissance privative

Par **Jlp2025**, le **18/08/2025 à 15:35**

Bonjour, j ai acquis un lot commercial et obtenu toutes les autorisations pour changer l usage en habitation.

ce lot (ancien restaurant) est constitué d un appartement et d une terrasse en rdc ouverte sur les parties communes. Avant d en fait l acquisition, cette PCJP qui était en libre accès a bénéficié à tous les copropriétaires qui en jouissaient librement.

ayant subi des vols (ce qui constitue à mon sens un trouble illicite et grave) je souhaiterais faire obtenir le droit de la clôturer pour que plus personne ne puisse accéder à cette terrasse et faire respecter non seulement ma vie privée mais également faire cesser ces vols.

L AG est en fin d année et je comptais demander le droit de clôturer cette terrasse à ce moment là mais c est dans longtemps.

A votre avis est ce que cette demande de référé serait consistante et ai je des chances d obtenir gain de cause et de faire clôturer cette terrasse ?

Par **youris**, le **18/08/2025 à 17:31**

bonjour,

on dit souvent que le juge des référés est le juge de l'urgence et de l'évidence, et qui ne se heurte à aucune contestation sérieuse.

avis personnel, je ne pense pas que votre problème corresponde à ces caractéristiques.

mais une décision d'un juge des référés est toujours provisoire, ce n'est pas une décision sur le fond.

la fin de l'année n'est pas si éloignée que vous l'indiquez mais vous pouvez demander une A.G. plus proche à vos frais.

salutations

Par **beatles**, le 18/08/2025 à 18:20

Bonsoir,

Une partie commune à jouissance privative est définie par la Cour de cassation ([page 392 du rapport annuel 2007](#)) comme un droit accessoire attaché à un lot et peut être alors considérée comme une dépendance de ce dernier : ce qui signifierait au vu de cette dernière ([Cass. Ch. Crim., 26 février 1963, pourvoi n° 62-90.653](#)) que vous seriez chez vous et que quiconque qui y pénétrerait, sans votre autorisation, ferait une violation de domicile ; ce qui impliquerait que vous auriez le droit de vous clore... puisque c'est privatif et que seul peut en jouir le propriétaire du lot.

Mais comme une partie commune à jouissance privative reste une partie commune ([article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965](#)) il vous faudra demander l'autorisation de le faire ([article 25b de la loi du 10 juillet 1965](#)).

En cas de refus vous pourrez saisir le juge des référés ou plus exactement [utiliser le référé](#).

Cdt.

Par **Cousinnestor**, le 18/08/2025 à 18:31

Hello !

JLP passez par l'AG, mais ne faites pas que demander le droit de clore cette terrasse. Soumettez plutôt un projet servant votre droit de clôture, avec descriptif, dimensions, couleur respectant l'harmonie de la copro, etc...

A+

Par **beatles**, le 18/08/2025 à 18:41

Effectivement c'est ce que dit avec concision l'article 25b précité :

[quote]

L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]

Par **Jlp2025**, le 18/08/2025 à 19:17

Merci ou vos réponses mais si le référé ne tranche pas sur le fond, comment il pourra nous permettre de faire passer notre projet de clôture (merci du conseil) de manière pérenne ?

Par **youris**, le **18/08/2025 à 19:49**

comme déjà indiqué le référé est une procédure d'urgence qui permet au juge de prendre des mesures d'urgences provisoires mais ne permet pas de régler définitivement le litige.

pour une décision sur le fond, vous devez saisir le tribunal judiciaire.

Par **beatles**, le **18/08/2025 à 20:45**

Il faudrait être plus précis.

Une procédure d'urgence peut être définitive si le perdant ne fait pas appel.

Dans le cas où le référé donne raison à Jlp2025 le syndicat peut faire appel... et inversement ; à moins que le juge soit obtu (rejet d'une possible violation de domicile) il donnera raison à Jlp2025.

L'utilisation antérieure de cette terrasse d'un lot à destination commerciale (ouverte au public) n'a rien à voir avec son utilisation avec un lot à destination d'habitation (usage privatif).

Je vous renvoie donc à l'article 8 (point I) et à l'article 9 (premier alinéa du I) et au pénultième alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **Jlp2025**, le **18/08/2025 à 21:34**

Merci pour votre réponse. Je ne comprends pas la référence aux « article 8 (point I) et à l'article 9 (premier alinéa du I) et au pénultième alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. », vous pouvez me dire ce qu'ils précisent sur mon cas d'espèce ?

Par **Jlp2025**, le **19/08/2025 à 07:08**

@cousinnestor, je repensais à l'idée de faire voter le projet de clôture plutôt que le droit de clôturer, très bonne idée mais n'y a-t-il pas un risque que les copropriétaires contestent justement mon droit de clôture ? Comment m'en prémunir ?

Par **beatles**, le **19/08/2025 à 08:26**

Article 8 : Le RdC définit les conditions de jouissance des parties communes ; donc des parties communes à jouissance privative réservées à l'usage exclusif du propriétaire du lot auquel elle sont attachées.

Article 9 : Un copropriétaire use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; donc un copropriétaire jouit librement des parties communes à jouissance privative et, en les cloturant, il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires qui n'ont pas le droit d'en jouir, et l'usage exclusif d'une terrasse attachée à un appartement n'est pas contraire à la destination de l'immeuble (habitation)... par exemple un aménagement léger telle l'encrage d'un palissade ([voir ce lien](#)) ; ne pas confondre terrasse de plein pied avec un toit terrasse ([revêtement](#)).

Par **Cousinnestor**, le 19/08/2025 à 08:42

Hello !

Jip ce serait intéressant alors de voir sur quelle base juridique des copropriétaires vous contesteraient le droit de clôturer la terrasse. C'est pourquoi je vous ai suggéré de ne pas demander le "fond" (le droit de clore)... mais plutôt d'autoriser la "forme" de votre projet...

A vous de bien présenter et argumenter ce projet de clore à vos frais (dans le respect de l'harmonie de la copropriété et sans dégradation) cette terrasse pour bénéficier pleinement de votre droit d'en user de manière exclusive (cf le règlement de copropriété) en visant notamment à vous protéger des intrusions dans votre espace privé.

Ce genre de projet se vote à selon l'article 25 de la loi 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dont le b) concerne *l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.*

A+

Par **beatles**, le 19/08/2025 à 08:53

Il ne vous a jamais été dit de faire voter en AG le droit de clore mais d'effectuer des travaux conformément à l'article 25b que je vous ai déjà donné en lien et retranscrit (18/08/2025 à 18:20 et 18:41) et que je réitère :

[quote]

L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]

Pour le droit de clore je vous ai donné les bases jurisprudentielles et légales, à faire valoir, en

cas de référé, dans mes précédentes interventions.

Par **Cousinnestor**, le **19/08/2025** à **09:59**

(suite)

Pourtant Beatles dans votre message du 18 vous avez bien dit à Jip "*Mais comme une partie commune à jouissance privative reste une partie commune, il vous faudra demandeur l'autorisation de le faire*" ("*le faire*" étant "*le droit de vous clore*" dans la phrase précédente de).

A+

Par **beatles**, le **19/08/2025** à **10:30**

Non mais vous plaisantez sortir deux ou trois mots de leur contexte, alors que je donne en lien l'article 25b, que je retranscris dans mon intervention suivante, à quoi voulez-vous jouer alors que vous n'apportez rien de concret (jurisprudence article de loi, etc...).