



## Terrasse privative ou toit terrasse accueillant des équipements techniques

Par **DAMANAES**, le **16/04/2019** à **10:35**

J'étais propriétaire exclusif d'un immeuble composé d'une cellule commerciale et de plusieurs appartements.

En 2006, j'ai cédé l'ensemble des appartements pour ne conserver que la cellule commerciale qui a la particularité d'avoir une extension avec un toit terrasse, qui est accessible par l'un des appartements.

Ce toit terrasse recevait bien avant la vente des équipements techniques en l'occurrence un condenseur de clim (alimentant le bureau) et de 2 puits de lumière (type skydôme). L'acquéreur ne pouvait donc pas ignorer leur existence.

Aujourd'hui le propriétaire de cet appartement revendique l'usage exclusif de la terrasse et souhaite l'aménager en tant que telle. Il me met donc en demeure de retirer le condenseur et couvrir les puits de lumière, me privant ainsi de tout éclairage naturel du bureau (avec le risque que l'exploitant ne quitte les lieux).

Ai-je un recours afin de m'opposer aux travaux de ce co-propriétaire.

Merci par avance

Par **santaklaus**, le **16/04/2019** à **11:00**

Bonjour,

"Le propriétaire de cet appartement revendique l'usage exclusif de la terrasse".

Donc il a la propriété exclusive de cette terrasse qui lui a été cédée en AG, et retranscrit dans son acte Notarial.

De votre côté: "la cellule commerciale qui a la particularité d'avoir une extension avec un toit terrasse, qui est accessible par l'un des appartements."

Que dit votre règlement de copropriété sur ces points ?

SK

Par **beatles**, le **16/04/2019** à **11:01**

Bonjour,

En fait le propriétaire de l'appartement revendique qu'un droit de jouissance exclusif soit affecté à l'usage exclusif de son lot et non pas à son usage exclusif personnel.

[quote]

Article 6.3 de la loi :

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Article 6.4 de la loi :

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

[/quote]

Mais pour pouvoir faire l'objet d'une clause du règlement de copropriété cela doit l'être après une décision d'assemblée générale prise à la double majorité de l'article 26.

[quote]

Article 16 de la loi :

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Article 26 de la loi :

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

[/quote]

Si ce n'est pas le cas (pas de clause dans le RdC) il ne pourra pas invoquer le fait que l'accès à la terrasse se fait par son appartement puisque c'est la configuration des lieux au moment de l'achat.

De toute façon il ne pourra pas vous faire enlever ce qui est existant au vu de l'article 26 de la loi :

[quote]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.[/quote]  
Si l'AG veut passer outre il vous reste la possibilité d'assigner dans les deux mois de la réception du PV d'AG ; mais le syndic devra avertir des conséquences d'un passage en force éventuel contraire aux dispositions de l'article 26.

Cdt.

Par **DAMANAES**, le **16/04/2019** à **11:14**

Bonjour,

Merci pour vos réponses...

En fait, le règlement de copropriété ne mentionne aucunement l'usage de ce toit terrasse.

Par contre, l'état descriptif de division précise l'existence de celle-ci au profit du co propriétaire qui m'impose aujourd'hui ses travaux.

Bien cordialement

Par **beatles**, le **16/04/2019** à **12:12**

Le problème c'est qu'un état descriptif de division énumère les parties privatives et non pas les parties communes même s'il en existe à jouissance exclusive ; qu'un règlement de copropriété peut énumérer les parties communes et en particulier celles qui sont spéciales ou à jouissance exclusive, conformément au deuxième alinéa de l'article 3 de la loi 65-557 qui est une règle de preuve sous la forme d'une présomption et non pas une définition ou règle de fond.

Donc !

[quote]

Article 3 du décret 67-223 :

Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division et les conventions visées à l'article 2 ci-dessus, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières au règlement de copropriété doivent se distinguer nettement des autres.

Dans ce cas, seules les stipulations dont l'objet est précisé à l'article 1er du présent décret constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de ladite loi.

[/quote]

À cela il faut ajouter les jurisprudences qui précisent les dispositions de l'article 3 du décret sus visé

[quote]

7 septembre 2011 ; pourvoi n° 10-14154 :

Vu les articles 8 de la loi du 10 juillet 1965, 2 et 3 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu qu'un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ;

8 avril 2014 ; pourvoi n° 13-11633 :

Attendu qu'ayant exactement retenu que l'état descriptif de division est un document qui détermine, localise et identifie les lots en tant qu'immeuble ou fractions d'immeubles, objet d'un droit de propriété ;

[/quote]

Donc, dans tous les cas, un état descriptif de division ne peut pas empiéter sur les prérogatives propres au règlement de copropriété puisque la loi impose expressément que soient mentionnées dans le règlement de copropriété les parties communes à jouissance exclusive mais qui peuvent apparître dans l'acte de vente.

En revanche un état descriptif de division peut, sous certaines conditions, supplanter un règlement de copropriété s'il n'est pas en contradiction mais plus précis concernant la destination de l'immeuble (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000035152>  
).