



Paris, fabrique du droit

**Jugement du tribunal judiciaire de Paris du 21 mai 2026,
8^{ème} chambre - 2^{ème} section, RG n° 23/11978**

- **Consulter la décision :** [Décision Tribunal judiciaire de Paris : RG n°23/11978 | Cour de cassation](#)
- **Sommaire**

Le tribunal judiciaire de Paris a été saisi d'un litige relatif à la conclusion d'une convention d'occupation précaire, portant sur la toiture-terrasse d'un bâtiment institué en partie commune spéciale et composé d'un seul lot, adoptée selon résolution votée par le seul propriétaire du lot concerné.

Le tribunal considère que la résolution contestée n'est pas une "décision" au sens de l'article 42 de la loi du 10/07/1965, comme ayant été soumise au vote d'un seul copropriétaire, à l'exclusion des copropriétaires requérants, lesquels n'ont pas la qualité de copropriétaires opposants ou défaillants, donc ne sont pas recevables à agir en annulation de ladite résolution. En revanche, il répute non écrite (avec effet rétroactif) la clause du règlement de copropriété instituant le bâtiment litigieux, composé d'un unique lot, en partie commune spéciale, pour violation des dispositions d'ordre public de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 imposant que le bâtiment institué en "partie commune spéciale" soit la propriété d'au moins "deux copropriétaires différents", tout en considérant que la toiture litigieuse doit être qualifiée de partie commune générale appartenant indivisément à tous les copropriétaires, en l'absence de stipulation contraire au règlement de copropriété, et tout en retenant "*l'inexistence*" de la décision (dépourvue d'effet de droit) par laquelle la convention d'occupation précaire a été conclue.

A titre surabondant, sur la majorité applicable, il rappelle qu'une convention d'occupation d'une toiture-terrasse, même qualifiée de "précaire", peut, comme en l'espèce, porter atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives de copropriétaires (article 26 alinéa 8 de la loi du 10/06/1965), les premières habitations se situant "*à moins de trois mètres*" de la terrasse litigieuse. Il précise que la précarité d'une convention d'occupation ne réside pas dans la brièveté de celle-ci mais dans sa fragilité, tandis qu'aux termes de la convention litigieuse, renouvelable par tacite reconduction, la toiture-terrasse du bâtiment (initialement inaccessible) était rendue accessible pour faire bénéficier le propriétaire du bâtiment concerné et ses locataires d'un droit d'usage sans limitations suffisantes quant aux conditions et périodes d'utilisation de la partie commune litigieuse.

- **Mots-clés** : Partie commune spéciale - bâtiment - lot - décision - assemblée générale - convention d'occupation précaire - toiture terrasse - droit de jouissance - parties privatives