Le droit de jouissance privatif portant sur un bout de couloir ou un palier soulève des questions récurrentes en droit de la copropriété.

Si le règlement de copropriété peut, sous certaines conditions, reconnaître à un copropriétaire un usage exclusif d'une partie commune, la portée de ce droit demeure encadrée.

Sa validité doit notamment être distinguée de celle des stipulations autorisant des travaux de fermeture ou organisant l'appropriation de l'espace concerné désignées clause de « fond de couloir ».

L'analyse suppose ainsi de déterminer la nature du droit accordé, son caractère temporaire ou permanent et sa conformité aux règles impératives de la copropriété.

Une clause qui doit être appréciée dans toutes ses dimensions

La clause dite « de fond de couloir » répond généralement à une situation particulière :
• plusieurs lots ;
• initialement distincts ;
• appartenant à un même copropriétaire ;
• desservis par un espace commun qui ne présente d'utilité que pour ces lots.

Le règlement de copropriété peut alors prévoir la possibilité pour le copropriétaire concerné de fermer cet espace, souvent au moyen d'une porte, afin de permettre son utilisation exclusive.

Ces stipulations, lesquelles sont désignées « clauses de fond de couloir » présentent cependant des contenus variables. Certaines organisent uniquement un droit de

jouissance privatif, tandis que d'autres vont plus loin en prévoyant l'autorisation de fermer le couloir partie commune, son incorporation aux parties privatives, voire son acquisition par le copropriétaire.

Cette diversité explique pourquoi la licéité de la clause ne saurait être appréciée de manière uniforme. Il convient donc de distinguer la nature du droit conféré, les travaux autorisés et les effets de la clause sur les prérogatives de la collectivité des copropriétaires.

Le droit de jouissance privative : une stipulation jugée valable

La première question porte sur la possibilité, pour le règlement de copropriété, de reconnaître à un copropriétaire un droit de jouissance exclusif sur une partie commune.

Un tel droit n'est pas, par principe, illicite. La jurisprudence a admis la validité de certaines clauses permettant à un copropriétaire de bénéficier exclusivement d'un couloir ou d'un dégagement desservant ses lots, notamment lorsque cet espace n'est pas nécessaire à l'usage des autres lots.

La licéité de la stipulation dépend néanmoins de sa rédaction, de la configuration des lieux et de la nature du droit qu'elle entend conférer.

La distinction est fondamentale : la jouissance privative d'une partie commune ne se confond pas avec son appropriation juridique. Le copropriétaire peut ainsi être autorisé à utiliser exclusivement un espace qui demeure commun, sans pour autant en devenir propriétaire.

La clause de fond de couloir doit également être examinée au regard de sa durée et

des conditions dans lesquelles le droit prend fin. Certaines stipulations prévoient ainsi une jouissance temporaire, notamment liée à la détention des lots concernés, et imposent une remise en état des lieux lors de leur cession séparée des lots.

Cette limitation peut contribuer à caractériser un droit d'usage plutôt qu'un transfert définitif de propriété.

Demeure la question de la remise en état si les lots ne sont pas vendus séparément.

Elle ne suffit toutefois pas, à elle seule, à garantir la licéité de l'ensemble de la clause.

L'interdiction d'une appropriation des parties communes organisée par avance

La difficulté devient plus importante lorsque la clause ne se limite pas à accorder une jouissance privative, mais prévoit que le couloir ou le palier pourra devenir une partie privative du lot concerné.

Les parties communes appartiennent collectivement aux copropriétaires. Leur aliénation ou leur incorporation à un lot privatif ne peut donc être assimilée à une simple modalité d'utilisation des lieux.

Une stipulation du règlement ne saurait, par principe, neutraliser les pouvoirs de décision de l'assemblée générale en organisant par avance la cession d'une partie commune au profit d'un seul copropriétaire.

La jurisprudence a ainsi pu écarter des clauses qui autorisaient l'appropriation d'un

couloir ou qui privaient l'assemblée générale de son pouvoir de décision sur le sort des parties communes. Elle montre que la qualification retenue par le règlement ne suffit pas : ce sont également les effets concrets de la stipulation qui doivent être examinés (Cass. 3e civ., 12 mars 1997, n° 95-15.953 ; CA Paris, 4 juill. 2012, RG n° 10/067210).

Il convient donc de distinguer deux hypothèses : celle dans laquelle le copropriétaire bénéficie d'un droit de jouissance privatif sur une partie commune et celle dans laquelle la clause permettrait une appropriation de partie commune. La seconde soulève des difficultés sensiblement plus importantes au regard des règles gouvernant la disposition des parties communes et les autorisations à recueillir.

L'autorisation anticipée de travaux : une question distincte

La clause de fond de couloir comporte fréquemment une seconde dimension : elle autorise le copropriétaire à fermer l'espace concerné, à déplacer une porte ou à réaliser les aménagements nécessaires à la réunion de ses lots.

Or, la possibilité de bénéficier d'un droit de jouissance privatif ne signifie pas nécessairement que les travaux permettant sa mise en œuvre peuvent être réalisés sans autorisation de l'assemblée générale.

Les travaux qui affectent les parties communes relèvent du régime de l'autorisation préalable de l'article 25b. Le règlement ne peut par anticipation dispenser un copropriétaire du respect de ces règles, notamment lorsque la stipulation a pour effet de priver l'assemblée générale de ses prérogatives.

La jurisprudence a ainsi pu considérer comme illicites des clauses qui autorisaient

un copropriétaire à exécuter des travaux sur les parties communes sans soumettre le projet à la décision collective requise. Une décision judiciaire récente a notamment écarté une clause qui permettait de fermer un couloir commun et de le transformer en partie privative, en raison de l'atteinte portée aux pouvoirs de l'assemblée générale (TJ, Paris, 8ème chambre, 3ème section, 31 janv. 2025, RG n° 22/03701).

Il ne faut toutefois pas en déduire que toute clause de fond de couloir serait nécessairement illicite dès lors qu'elle envisage une fermeture. La portée exacte de la stipulation, la nature des travaux concernés et les circonstances dans lesquelles elle est mise en œuvre demeurent déterminantes.

La validité du droit de jouissance et celle de l'autorisation de travaux doivent donc être examinées séparément.

L'influence de l'évolution du droit de la copropriété (l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi ELAN)

L'analyse des clauses anciennes doit également tenir compte de l'évolution du statut des parties communes à jouissance privative.

Le droit de la copropriété reconnaît désormais expressément cette catégorie de droits et affirme que la partie commune concernée demeure la propriété indivise des copropriétaires. Le droit de jouissance privative doit néanmoins être attaché à un lot déterminé et ne peut pas transformer la partie commune en partie privative.

Cette évolution fragilise les stipulations anciennes qui entretiennent une confusion entre jouissance exclusive et transfert de propriété.

Une clause qui prévoit simplement l'utilisation privative d'un couloir doit ainsi être distinguée de celle qui entend intégrer définitivement sa superficie aux parties privatives d'un lot.

La question du rattachement du droit de jouissance à un lot constitue également un élément important de l'analyse. Lorsque les documents de la copropriété ne permettent pas d'identifier clairement le lot bénéficiaire ou la nature exacte du droit reconnu, une régularisation peut s'avérer nécessaire.

L'évolution législative ne permet cependant pas de conclure indistinctement à l'illicéité de toutes les clauses antérieures. Leur examen doit tenir compte de leur contenu, de leur date, de leurs effets et des règles applicables à la situation considérée.

La jurisprudence révèle que la licéité de la clause de fond de couloir ne peut être déterminée par sa seule appellation.

Quelles conséquences en cas d'illicéité ?

Lorsqu'une clause contrevient aux règles impératives de la copropriété, son maintien dans le règlement ne suffit pas à la rendre valable. Elle peut, selon les circonstances, être contestée et réputée non écrite par le juge ou par l'assemblée générale.

Cette conséquence doit toutefois être distinguée du sort des travaux déjà réalisés et de celui de l'espace concerné. La remise en état, la restitution de la partie commune ou la régularisation de la situation constituent des questions distinctes, qui doivent être examinées au regard des circonstances propres à chaque affaire.

Il convient également de ne pas confondre l'écartement d'une clause avec l'absence de tout droit susceptible de résulter d'une décision ultérieure de l'assemblée générale. Une situation peut, le cas échéant, être régularisée selon les règles applicables, sans que cette régularisation puisse être présumée du seul fait de l'existence de la clause initiale.

Pour le syndicat des copropriétaires, l'enjeu consiste donc à identifier précisément la nature du droit revendiqué, les effets de la clause et les éventuelles atteintes portées aux parties communes, avant d'envisager une action ou une mise en conformité.

Le syndicat des copropriétaires devra s'interroger sur la pertinence du maintien d'une telle clause, notamment au regard de la possibilité d'en solliciter la réputée non-écriture, celle-ci étant susceptible de constituer une source d'insécurité juridique.

Une rédaction précise et circonstanciée de la décision de l'assemblée générale, définissant clairement tant le droit conféré que l'emplacement des travaux autorisés, permettrait, à mon sens, de prévenir toute ambiguïté dans son interprétation et de limiter les risques de contentieux entre copropriétaires.