



## JURIDIQUE

### Clause réputée non écrite

**La clause d'un règlement de copropriété doit recevoir application tant qu'elle n'a pas été déclarée non écrite par le juge.**

Une SCI qui avait fait construire un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme s'est conservé la propriété des lots 66 et 108 à 111. Une société exploitante qui avait conclu des baux avec plusieurs copropriétaires s'est vu assignée par la SCI en expulsion de ses lots n°108 à 111 et en paiement d'une indemnité d'occupation et de charges de copropriété. Aucune convention d'occupation ou bail n'avait en effet été conclu entre eux.

La Cour d'appel ayant rejeté la demande de la SCI, elle se pourvoit en cassation. La Haute juridiction va souligner l'existence d'une clause dans le règlement de copropriété qui prévoit que les lots n°108 à 110, constitués de locaux techniques et équipements collectifs nécessaires à l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme, étaient à la disposition gratuite de l'exploitant, pendant toute la durée de l'exploitation.

La cour de cassation en déduit que cette clause doit recevoir application tant qu'elle n'a pas été déclarée non écrite par le juge. La cour d'appel n'ayant pas été saisi d'une demande d'annulation de la clause, cette dernière doit donc recevoir application.

- Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ, 6 juillet 2023