



## JURIDIQUE

### De l'opposabilité des modifications du règlement de copropriété

Suite à l'acquisition d'un lot de copropriété à usage commercial en 2001, une SCI l'a mis en location à usage de petite restauration. En 2000, l'assemblée générale de la copropriété visée avait adopté un modificatif au règlement afin d'interdire l'activité de restauration dans les locaux commerciaux. Cette modification fut publiée tardivement, en 2019. Par la suite, la SCI, afin de se voir autoriser l'édification d'un conduit extérieur d'évacuation des fumées, assigne le syndicat des copropriétaires en contestation de l'opposabilité de ce modificatif qui n'avait pas été publié au moment de la vente.

La SCI fait valoir « *que les restrictions à l'usage d'un lot apportées par un acte modificatif du règlement de copropriété ne sont opposables à l'ayant-cause à titre particulier d'un copropriétaire qu'à compter de leur publication ou, lorsque l'existence de cet acte modificatif est mentionnée dans l'acte de cession, s'il est expressément constaté qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent ; que l'adhésion aux obligations résultant de l'acte modificatif du règlement de copropriété ne saurait se déduire du seul consentement donné par l'ayant-cause à l'acte de cession lui-même, ayant rappelé cette modification* ».

L'acte de vente de 2001 précisait qu'une assemblée générale avait décidé d'interdire « l'exploitation dans les locaux commerciaux d'activité à usage de bar, restaurants, boîtes de nuit ou toute activité de ce type ». Néanmoins, la SCI soulignait que cette résolution n'avait fait l'objet d'aucune publication à la date d'acquisition et que la simple présence de cette mention dans l'acte de vente ne valait pas adhésion aux obligations.

La Cour de cassation va, comme l'avait fait la cour d'appel, retenir que la SCI, en signant l'acte de vente qui comportait la mention du modificatif, avait eu connaissance de la restriction apportée à la destination de son lot et l'avait ainsi ratifiée. Elle en déduit que la demande d'autorisation de travaux visant à permettre une activité de restauration interdite devait être rejetée.

➤ [Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ. 12 octobre 2023, 22-17.918](#)