



# Le locataire a-t-il l'obligation de respecter le règlement de copropriété ainsi que les décisions de

publié le 14/02/2014, vu 15711 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**Sans lien de droit direct avec le syndicat des copropriétaires, le locataire est pourtant tenu de se conformer aux stipulations du règlement de copropriété (dont des extraits doivent lui avoir été remis par le copropriétaire bailleur) ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale le modifiant.**

Sans lien de droit direct avec le syndicat des copropriétaires, le locataire est pourtant tenu de se conformer aux stipulations du règlement de copropriété (dont des extraits doivent lui avoir été remis par le copropriétaire bailleur) ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale le modifiant.

L'opposabilité du règlement de copropriété au locataire résulte de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose que :

*« Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier. »*

L'ayant droit est, comme son nom l'indique, celui qui dispose d'un droit. En matière de copropriété, le locataire est l'ayant droit du bailleur. A ce titre, il doit respecter le règlement de copropriété ainsi que les décisions d'assemblées générales qui seraient susceptibles de le concerner, dans la mesure où celles-ci seraient publiées au fichier immobilier.

En effet, lorsqu'un copropriétaire donne à bail un de ses lots, il ne peut en aucune manière transférer à son locataire plus de droits qu'il n'en possède lui-même : le locataire, à l'instar du copropriétaire, doit se conformer au règlement de copropriété. Ce principe est régulièrement rappelé par la Cour de cassation.

Ainsi, à titre d'exemple, un locataire d'un lot situé dans un immeuble en copropriété, également locataire d'un local situé dans l'immeuble contigu avait fait exécuter des travaux de percement du mur séparatif de façon à faire communiquer les deux locaux entre eux, sans pour autant solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. La cour d'appel donnant droit à la demande du syndicat des copropriétaires consistant au rétablissement des lieux dans l'état antérieur, le locataire forma un pourvoi. La Cour de cassation confirma la décision rendue par les premiers juges en rappelant qu'un copropriétaire bailleur ne peut accorder à son locataire plus de droits qu'il n'en a lui-même, de sorte que le locataire aurait préalablement dû demander l'autorisation de l'assemblée générale avant d'effectuer ces travaux (Cass. Civ 3<sup>e</sup>, 28 février 2001).

Dans une autre affaire, une clause d'un règlement de copropriété stipulait *« qu'en raison de la destination bourgeoise du bâtiment 1, tout changement d'activité commerciale devra faire l'objet d'un agrément de l'assemblée générale des copropriétaires de ce bâtiment. Seront refusés les commerces qui par leur odeur, leur bruit, leur aspect et leurs dangers ne respectent pas ces*

*conditions* ». Sur le fondement de cette clause, la Cour de cassation a jugé que la décision de l'assemblée générale refusant l'exploitation par le preneur d'une superette était licite. En effet, cette exploitation ne respectait aucune des conditions de la clause précitée puisqu'elle impliquait le passage quotidien des palettes sous le porche et dans l'étroit passage du bâtiment (Cass. Civ 3<sup>e</sup>, 18 sept. 2013).

Enfin, il ressort de la loi que les modifications apportées au règlement de copropriété par l'assemblée générale sont également opposables au locataire, peu importe si elles leur causent un préjudice.

Ce principe contient cependant une exception : ces modifications ne doivent pas porter atteinte aux droits qu'un preneur aurait acquis régulièrement par un bail conclu antérieurement au vote de l'assemblée.

Ainsi, il a été jugé qu'un locataire bénéficiant aux termes de son bail de la totalité d'un jardin ne peut se voir opposer la décision de l'assemblée qui, par l'effet d'une modification du règlement, a divisé le bénéfice dudit jardin entre plusieurs copropriétaires (CA Versailles, 11 oct. 1983).

Enfin, il convient de préciser que si les décisions de l'assemblée générale modifiant le règlement de copropriété et régulièrement publiées au fichier immobilier sont en principe opposables au locataire, il n'en est pas de même concernant les autres décisions de l'assemblée générale. Dès lors, tout locataire est notamment parfaitement en droit de contester des charges qu'il considérerait abusives.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)