

Le comportement des autres copropriétaires ne constitue pas un fait exonérateur de responsabilité ou « fais ce que je dis, mais pas ce que je fais... »

Le règlement de copropriété s'impose à tous les copropriétaires.

Ce point est acquis de longue date.

En raison de la **force obligatoire du règlement de copropriété**, les copropriétaires doivent ainsi se conformer à l'ensemble de ses stipulations, et **aucun motif ne peut leur permettre d'y déroger**.

C'est ce que rappelle la Cour de cassation dans un arrêt récent [*Cass. 3^{ème} Civ., 18 janvier 2023, pourvoi n°18-1-2023*].

En l'espèce, elle censure un arrêt de Cour d'appel qui avait relevé que l'activité de fabrication d'achards (condiments faits d'un mélange de légumes ou de fruits macérés) était interdite par le règlement de copropriété, sans pour autant retenir l'existence d'un trouble manifestement illicite, **au prétexte que deux autres copropriétaires exerçaient dans l'immeuble des activités également interdites par le règlement et que les copropriétaires s'accommodaient d'une lecture souple de celui-ci**.

Ainsi, **le comportement des uns n'exonère pas les autres copropriétaires de leur obligation de se conformer strictement au règlement de copropriété**.

Cette décision est parfaitement logique en droit.

En faits, la différence de traitement entre les copropriétaires interroge et apparaît inévitablement source de tensions au sein d'une copropriété.

On sait par ailleurs que les juridictions du fond restent néanmoins sensibles à l'existence de précédents dans un immeuble et qu'une telle solution n'est donc pas acquise devant les juridictions du premier degré...

*Hugo LACOMBE, Avocat, Pôle privé
Cédric GREFFET, Avocat associé, Pôle privé*

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.