



Jean-Louis Guillot

## Divers

### ***Copropriété. Clause de l'acte d'acquisition d'un lot inopposable aux tiers (oui). Règlement de copropriété seul opposable (oui)***

*Cour d'appel de Paris, 23<sup>e</sup> chambre, Section A du 3 mars 1999.  
Confirmation du tribunal de grande instance de Bobigny,  
5<sup>e</sup> chambre, 2<sup>e</sup> Section du 10 septembre 1997.  
Aff. SCI Chetsam c/SCI GAB et Cie, SCI Médical Hoffmann et BNP.*

À la suite d'une vente de ses locaux à un cabinet médical dans un centre «interentreprises» régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, une banque fut assignée, ainsi que l'acquéreur des locaux et différents intervenants, par un copropriétaire déjà en place, titulaire d'un lot «à usage de centre médical».

Le demandeur saisit le tribunal de grande instance de Bobigny pour que celui-ci constate et tire les conséquences de la violation d'une clause contractuelle d'affectation des locaux à usage de banque, cette affectation ayant été prédéterminée à l'origine de la création du centre, reprise dans les actes de vente sous seing privé, empêchant, selon lui, un changement d'affectation ultérieur.

Le juge du premier degré a débouté le demandeur de ses prétentions par jugement du 10 septembre 1997.

La cour d'appel de Paris a confirmé la décision attaquée, se fondant sur le principe de l'effet relatif des contrats découlant de l'article 1165 du code civil qui rend inopposable aux tiers toute affectation contractuelle.

Outre les restrictions légales au libre exercice par chaque copropriétaire de son droit de propriété prévues à l'article 9 de la loi précitée, seul le règlement de copropriété pourrait lui apporter une restriction supplémentaire. ■