

Annales des Loyers

et de la propriété commerciale, rurale et immobilière

Professions immobilières

p. 42

**50 ans de la loi Hoguet :
une réglementation croissante**

Fiscalité

p. 33

Loi de finances pour 2020

Bail commercial

p.49

**La rédaction du contrat de bail
commercial en copropriété**

Urbanisme

p. 60

**La construction d'une maison d'habitation en zone agricole :
Appréciation du lien direct et nécessaire
avec l'activité agricole**

Copropriété

p. 73

La validité des résolutions en assemblée générale
CA Paris, pôle 4, chambre 2, 6 novembre 2019, n° 16/13294

**INDEX
2019**

Le mensuel du droit de la propriété immobilière et du droit foncier

*e*dilaix

ACTUALITÉ

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

> **Décision de justice.** - QPC. - Autorisation d'exploitation commerciale Page 9

ACCESSIBILITÉ

> **Décrets.** - Agendas d'accessibilité programmée Page 10

BAUX

> **Décision de justice.** - QPC. - Résiliation d'un bail loi 1948 en cas de décès du locataire Page 11

CONSTRUCTION

> **Veille.** - RE 2020. - Critères et seuils Page 13

COPROPRIÉTÉ

> **Décret.** - ORCOD-IN du Val Fourré Page 15

> **Réponse ministérielle.** - Répartition de la cotisation au fonds de travaux en cas de démembrement Page 15

DOMAINE

> **Décrets.** - Mécanisme de décote Page 18

> **Proposition de loi.** - Cession de foncier public. - Bail réel Page 19

ENVIRONNEMENT

> **Décret.** - Simplification de la procédure d'autorisation environnementale Page 21

FISCALITÉ

> **Décret.** - Dispositif Pinel. - Commissions des intermédiaires Page 22

> **Décision de justice.** - QPC. - Redevance d'archéologie préventive et activité extractive marine Page 22

> **Décision de justice.** - QPC. - ISF et abattement au titre de la résidence principale Page 23

LOCATIONS SAISONNIÈRES

> **Décret.** - Définition et aux modalités de déclaration des meublés de tourisme Page 24

LOGEMENT

> **Arrêté.** - Charte de la cohabitation intergénérationnelle Page 25

LOGEMENT (AIDES)

> **Décrets.** - Calcul des aides au logement Page 26

> **Décret.** - Prime de transition énergétique Page 26

LOGEMENT SOCIAL

> **Décret.** - Cotation de la demande de logement social Page 28

PROCÉDURES

> **Décrets.** - Réformes procédurales Page 29

URBANISME

> **Décision de justice.** - QPC. - Modifications d'un plan d'urbanisme Page 31

> **Décision de justice.** - QPC. - Non-opposition à l'implantation d'antennes relais Page 31

CHRONIQUES

Fiscalité immobilière Page 33

Loi de finances pour 2020

Bruno PAYS, professeur affilié à Paris School of business

Professions immobilières	Page 42
50 ans de la loi Hoguet : une réglementation croissante	
Olivier BEDDELEEM, professeur adjoint, EDHEC Business school	
Bail commercial	Page 49
La rédaction du contrat de bail commercial en copropriété	
Julien PRIGENT, avocat au barreau de Paris	
Urbanisme	Page 60
La construction d'une maison d'habitation en zone agricole :	
Appréciation du lien direct et nécessaire avec l'activité agricole	
Philippe BOULISSET, avocat au barreau d'Aix-en-Provence	

COMMENTAIRES D'ARRÊT

Bail meublé	Page 67
Les meublés touristiques et le défaut de changement d'usage	
<i>Cass. 3^e civ., 28 novembre 2019, n° 18-23.769 et 18-24.157, publiés au bulletin</i>	
François de LA VAISSIÈRE, avocat honoraire au barreau de Paris	
Copropriété	Page 73
La validité des résolutions en assemblée générale	
<i>CA Paris, pôle 4, chambre 2, 6 novembre 2019, n° 16/13294</i>	
Olivier BEDDELEEM, professeur adjoint, EDHEC Business school	

SOMMAIRES

Bail commercial (novembre et décembre 2019) par Adeline CERATI-GAUTHIER	Page 77
Bail d'habitation et mixte (novembre 2019) par Natalia YANKELEVICH	Page 83
Bail rural (novembre 2019) par Didier KRAJESKI	Page 86
Copropriété (novembre 2019) par Jean-Marc ROUX	Page 90
Vente immobilière (20 octobre - 20 novembre 2019) par Christelle COUTANT-LAPALUS	Page 94
Agent immobilier (novembre 2019) par Olivier BEDDELEEM	Page 98
Société civile immobilière (novembre 2019) par Bastien Brignon	Page 103
Droit foncier privé (novembre 2019) par Jean-Marc ROUX	Page 108
Droit foncier public (novembre 2019) par Samuel DELIANCOURT	Page 112
Urbanisme et lotissement (novembre 2019) par Antoine LONGUÉPÉE	Page 116
Construction (novembre 2019) par Julien ZAVARO	Page 119
Expropriation (novembre 2019) par Stéphanie TRINCAL	Page 124
■ INDEX DES ARTICLES PARUS EN 2019	Pages 127 à 160
■ INDICES	Page 161

Directeur de publication

Yves STERVINO, président des éditions Edilaix

Rédacteur en chef

Jean-Marc ROUX, directeur scientifique des éditions Édilaix

Éditeur

Édilaix, société d'édition et de formation juridiques immobilières

Président de la SAS : Yves STERVINO, yves@groupe-edilaix.com

Directrice : Alexandra MARTIN, alexandra@groupe-edilaix.com

Attachée commerciale : Aurore JEAN, aurore@groupe-edilaix.com

Chargée de communication : Glawdys ANTHONIOZ glawdys@groupe-edilaix.com

Chargée des abonnements : Ophélie GUIGNARD, ophelie@groupe-edilaix.com

Infographie : Jérôme CHION, jerome@groupe-edilaix.com

Imprimeur

Imprimerie Chirat, 744 rue Ste Colombe, 42540 St-Just-la-Pendue

Contact

SAS Edilaix - 33 cours de Verdun-Récamier - CS 30241 - 69287 Lyon Cedex 02

Tél : 0(33) 4 72 49 79 11 • www.edilaix.com • info@groupe-edilaix.com

SAS au capital de 90 000 euros - RCS Lyon 524 427 135.

Président et principal actionnaire : Yves STERVINO

N° ISSN : 0242-5572 - Dépôt légal : à parution • **N° de CPPAP :** 0221 T 81866.

Abonnements :

• Formule Premium 1 an (papier + web) : 259 € TTC (tva : 2,10 %)

• Formule Premium 2 ans (papier + web) : 388 € TTC (tva : 2,10 %)

Publication mensuelle à raison de 10 numéros par an - Prix d'un numéro à l'unité, 35 € TTC.

Bulletin d'abonnement en page 8.



AUTEURS

Christian ATIAS, agrégé des universités, avocat. †

Pierre BAZAILLE, notaire, membre fondateur de la base immobilière PERVAL, ancien président de l'Institut de droit notarial de l'immobilier (INDI).

Olivier BEDDELEEM, professeur adjoint, EDHEC Business School.

Bastien BRIGNON, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille, membre du Centre de droit économique.

Sylvie BOUCHET, notaire.

Philippe BOULISSET, avocat au barreau d'Aix-en-Provence, docteur en droit et spécialisé en droit public.

Adeline CERATI-GAUTHIER, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille, membre du Centre de droit économique et du Centre de Droit de l'insolvabilité et directrice adjointe de l'Institut de Droit des Affaires.

Christelle COUTANT-LAPALUS, maître de conférences à l'Université de Bourgogne, membre du CREDESPO.

Samuel DELIANCOURT, premier conseiller à la cour administrative d'appel de Lyon.

Pascal DERREZ, rédacteur juridique.

Guilhem GIL, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille, membre du GREDIAUC.

Jérôme HOCQUARD, avocat au barreau de Paris

Didier KRAJESKI, professeur des universités, Université de Toulouse 1, Capitole.

François DE LA VAISSIÈRE, avocat honoraire du barreau de Paris.

Antoine LONGUÉPÉE, docteur en droit, consultant au CRIDON de Lyon.

Bruno PAYS, professeur affilié à l'INSEEC (MSc Gestion de patrimoine).

Vincent PERRUCHOT-TRIBOULET, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille.

Thierry POULICHOT, directeur général de l'institut coopératif de recherche IGCHF, ancien avocat du barreau de Rennes.

Jean-Marc ROUX, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille, directeur de l'institut de formation et de recherche sur l'évaluation immobilière.

Stéphanie TRINCAL, consultante au CRIDON de Lyon.

Natalia YANKELEVICH, avocat au barreau de Paris.

Julien ZAVARO, avocat au barreau de Paris.

Michel ZAVARO, magistrat honoraire.

Julien PRIGENT

Avocat à la cour d'appel
de Paris

La rédaction du contrat de bail commercial en copropriété

La rédaction d'un bail commercial portant sur un lot de copropriété nécessite une vigilance particulière afin de prendre en compte les contraintes et les spécificités de l'immeuble en copropriété¹.

Vérifier la conformité de la destination du bail aux stipulations du règlement de copropriété

La destination de l'immeuble et l'obligation de délivrance du bailleur

Les parties à un bail commercial sont, en principe, libres de convenir de l'activité que le preneur sera autorisé à exploiter dans les lieux loués.

Le droit du copropriétaire de disposer de son lot lui permet de consentir un bail sur ce dernier. Une clause contraire serait certainement réputée non écrite.

Cependant, la destination du bail devra être conforme à la destination de l'immeuble, aux stipulations relatives aux conditions de la jouissance d'un lot et ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Si l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 accorde à chaque copropriétaire le droit d'user et de jouir librement des parties privatives et communes, c'est, en effet, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

La destination des parties privatives et communes et les conditions de leur jouissance sont déterminées, aux termes de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, par le règlement de copropriété. Ce même texte dispose que les restrictions aux droits des copropriétaires doivent être justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation.

De manière schématique, le plus souvent, le règlement de copropriété prévoit quelle est la destination de l'immeuble (habitation, mixte habitation-profes-

¹- Compte-rendu de l'intervention au colloque Le bail commercial à l'épreuve de la copropriété, organisé par les éditions EDILAIX à Aix-en-Provence, le 21 septembre 2019.

sionnelle ou mixte habitation-professionnel-commercial), en limitant, là encore le plus souvent, la destination commerciale à certains lots (rez-de-chaussée sur rue par exemple).

S'y ajoute, fréquemment, l'interdiction de commerces occasionnant des nuisances, voire de commerces déterminés (par exemples les restaurants ou ceux considérés comme contraires à la morale).

Ces restrictions ne doivent pas être incompatibles avec la destination de l'immeuble. Une clause contraire serait réputée non écrite en application des dispositions de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965.

Les possibilités d'affectation d'un lot doivent être distinguées de sa description dans l'état descriptif de division (*voir ci-après*).

Si le règlement de copropriété interdit les nuisances, l'appréciation s'effectue, en principe, *in concreto*².

Le bailleur qui consentirait un bail commercial pour une activité contraire au règlement de copropriété, engagerait sa responsabilité à l'égard du preneur sur le fondement d'un manquement à son obligation de délivrance pouvant justifier la résiliation du bail commercial aux torts exclusifs du premier³.

La nullité du bail, qui pourrait également être prononcée sur le fondement d'un vice du consentement, est également possible⁴.

Le bailleur sera également tenu de réparer le préjudice subi par un copropriétaire en cas de bail consenti pour une destination contraire au règlement de copropriété⁵.

Il faut éviter la clause de destination «*tous commerces*» : la résiliation d'un bail «*tous commerces*» aux torts du bailleur a pu être prononcée car l'activité de restauration envisagée par le preneur était interdite par le règlement de copropriété⁶.

Un changement de la nature de l'activité commerciale, dans un lot où le règlement de copropriété autorise l'exercice du commerce, n'implique pas, par lui-même, une modification de la destination de l'immeuble et peut s'effectuer librement, sous réserve de ne porter atteinte :

- ni aux droits des autres copropriétaires ;
- ni à des limitations conventionnelles justifiées par la destination de l'immeuble⁷.

2- TGI Paris, 8^e ch., 17 nov. 2016, n° RG : 16/11918.

3- Cass. 3^e civ., 3 mars 2009, n° 08-10.956, Rev. loyers 2009/897, n° 79, AJDI 2010, p. 456.

4- Cass. 1^{ère} civ., 22 oct. 1996, n° 94-19.828, Bull. civ. I, n° 365.

5- Cass. 3^e civ., 15 déc. 2009, n° 09-65.008, AJDI 2010, p. 456, note Denizot C.

6- CA Paris, 30 juin 2010, n° RG : 08/23647.

7- Cass. 3^e civ., 10 déc. 1986, n° 85-11.374.

L'affectation d'un lot, telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division, même intégré au règlement de copropriété, ne fait, en effet, pas obstacle à ce qu'il reçoive une affectation différente, l'état descriptif de division n'ayant pas de caractère contractuel⁸, sauf stipulation contraire⁹.

Il arrive qu'un règlement de copropriété subordonne le changement d'activité à une autorisation préalable par l'assemblée générale : cette clause pourrait être réputée non écrite¹⁰.

La modification de l'affectation d'un lot peut avoir une incidence sur la répartition des charges.

L'article 25 e) de la loi du 10 juillet 1965 dispose que «*relève de la majorité absolue, la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives*». Ces dispositions sont applicables «*alors même que le nouvel usage du lot est prévu par le règlement de copropriété*»¹¹.

La clause de non-concurrence

La clause de non-concurrence stipulée au règlement de copropriété doit, en principe, être réputée non écrite¹².

Il existe un tempérament en considération de la destination de l'immeuble (centres commerciaux)¹³.

D'une manière générale, il faut vérifier les stipulations du règlement de copropriété qui pourraient imposer des obligations particulières liées à la conclusion d'un bail¹⁴.

8- Cass. 3^e civ., 7 sept. 2011, n° 10-14.154, Loyers et copr. 2011, comm. n° 310, obs. Vigneron G., Administrer 2011, n° 449, p. 66, obs. Bouyeure J.-R.

9- Cass. 3^e civ., 6 juill. 2017, n° 16-16.849, Bull. civ. III, n° 87, Rev. loyers 2017/981, p. 440, obs. Guégan-Gélinet L., Ann. loyers oct. 2017, p. 56, obs. Roux J.-M., Administrer 2017, n° 513, p. 64, obs. Bouyeure J.-R.

10- TGI Paris, 8^e ch., 15 mai 2012, n° RG : 10/07684. Voir, contra : TGI Paris, 8^e ch., 18 nov. 2016, n° RG : 15/11584.

11- Cass. 3^e civ., 1^{er} oct. 2014, n° 13-21.745, FS-P+B, Bull. civ. III, n° 124, sur la modification de la répartition des charges d'ascenseur à la suite de la mise en location d'un lot, anciennement affecté à l'habitation, pour l'exercice d'une activité médicale et le règlement de copropriété autorisant l'exercice d'une activité libérale.

12- Cass. 3^e civ., 11 mars 1971, n° 69-12.123, Bull. civ. III, n° 178 ; TGI Paris, 8^e ch., 5 mai 2015, n° RG : 14/09539.

13- Cass. 3^e civ., 14 déc. 1976, n° 75-11.954, Bull. civ. III, n° 460, JCPN 1977, II, p. 175, obs. Guillot E.-J. ; TGI Paris, 8^e ch., 18 nov. 2016, n° RG : 15/11584.

14- TGI Versailles, 5 avr. 2018, n° RG : 15/06381 : règlement de copropriété prévoyant la communication d'une copie du bail ou de l'engagement de location au syndic dans les huit jours de sa signature.

Prendre en compte la nécessité d'obtenir des autorisations d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Il est possible de prévoir de conclure une promesse de bail sous réserve de l'obtention de ces autorisations. C'est assez rare en pratique, certainement en raison des délais nécessaires pour obtenir une autorisation définitive.

Le principe de la nécessité d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale

Au titre de son obligation de délivrance, le bailleur est tenu également de remettre au preneur un local permettant l'exercice de l'activité envisagée.

Des équipements pourront être nécessaires (extraction de fumée pour un restaurant, par exemple) et dès lors qu'ils affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils devront faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (art. 25 b) de la loi du 10 juillet 1965).

Les parties devront déterminer en amont les autorisations nécessaires, les diligences que chacune aura à accomplir aux fins de les obtenir et les conséquences du défaut de leur obtention.

Le bailleur est le seul interlocuteur du syndicat des copropriétaires et il est le seul à pouvoir solliciter l'autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le manquement à l'obligation de délivrance peut résulter du refus du syndicat des copropriétaires d'autoriser la pose d'équipements nécessaires¹⁵.

Le fait pour le bailleur de solliciter de l'assemblée générale une telle autorisation ne permet pas de l'exonérer de sa responsabilité en cas de refus. Il est tenu d'intenter tous les recours qu'il a, seul, qualité à exercer, pour remplir envers son locataire ses obligations contractuelles, notamment de solliciter une autorisation du tribunal sur le fondement de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965¹⁶.

Seul le bailleur peut solliciter une autorisation de l'assemblée générale

Le bailleur ne peut s'exonérer de cette obligation par une stipulation du bail en mettant, par exemple, à la charge du preneur l'obtention d'une autorisation de la copropriété pour exercer son activité puisque le bailleur est le seul

15- Cass. 3^e civ., 18 mars 1998, n° 96-15.277, inédit : travaux de raccordement sur les parties communes.

16- Cass. 3^e civ., 26 mars 1997, n° 95-14.103, Bull. civ. III, n° 70.

interlocuteur de droit du syndicat des copropriétaires¹⁷.

Le locataire n'a aucun lien de droit avec le syndicat des copropriétaires et le syndicat ne peut solliciter sa condamnation à effectuer des travaux de mise aux normes, même urgents, portant sur les parties communes, seul le bailleur ayant qualité à les demander¹⁸.

Le droit du syndicat des copropriétaires de refuser l'exécution de certains travaux

Le syndicat des copropriétaires n'est, par ailleurs, pas tenu d'autoriser des travaux qui permettraient de rendre conforme une activité aux stipulations du règlement de copropriété¹⁹ ou à la réglementation, sauf abus de majorité²⁰.

Les clauses du règlement de copropriété autorisant les travaux

De telles clauses ne permettent pas d'éviter l'obligation d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale dès lors qu'elles pourraient être réputées non écrites car contraires aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965²¹.

L'enseigne

La pose d'une enseigne doit aussi, en principe, être préalablement autorisée par l'assemblée générale²².

La clause qui interdit la pose d'une enseigne doit être réputée non écrite si le règlement de copropriété autorise l'exercice d'activités commerciales²³, à moins que cette interdiction ne soit justifiée par la destination de l'immeuble²⁴.

Il a été admis qu'il était possible, en cas de refus de l'assemblée générale, de solliciter judiciairement, sur le fondement de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, l'autorisation de poser une enseigne²⁵.

17- CA Paris, pôle 4 ch. 2, 23 janv. 2013, n° RG : 11/00319.

18- Cass. 3^e civ., 20 juill. 1988, n° 87-11.478, Administrer 1989, n° 198, p. 24, obs. Guillot.

19- Cass. 3^e civ., 13 nov. 2013, n° 12-26.121, F-D

20- CA Paris, pôle 4 ch. 2, 6 avr. 2016, n° RG : 14/05556 : à propos des règles applicables aux ERP.

21- Cass. 3^e civ., 12 mars 1997, n° 95-15.953, Bull. civ. III, n° 58 ; TGI Paris, 8^e ch., 27 juin 2014, n° RG : 11/17462 ; TGI Paris, 8^e ch., 28 juin 2012, n° RG : 11/09034.

22- Voir Cass. 3^e civ., 24 oct. 1990, n° 88-17.514, Loyers et copr. 1991, comm. n° 38, précisant que l'autorisation doit être sollicitée si aucune disposition du règlement de copropriété n'accorde de plein droit cette possibilité.

23- CA Aix-en-Provence, 4 juill. 2019, n° RG : 18/10019.

24- Cass. 3^e civ., 16 mars 1988, n° 86-15.098, inédit.

25- TGI Paris, 8^e ch., 22 sept. 2016, n° RG : 16/05474.

La possibilité d'obtenir une autorisation judiciaire

En cas de refus de l'assemblée générale, il est possible de solliciter une autorisation judiciaire :

- sur le fondement de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965²⁶ ;
- à titre de réparation du préjudice causé par un refus abusif de l'assemblée général²⁷.

Communiquer le règlement de copropriété au locataire et prévoir son obligation d'avoir à en respecter les stipulations

Il a été jugé qu'il résultait des dispositions des articles 10 et 13 de la loi du 10 juillet 1965 que le règlement de copropriété de l'immeuble publié au fichier immobilier est opposable au locataire²⁸.

Toutefois, il a aussi été jugé qu'un copropriétaire-bailleur ne saurait reprocher au locataire un manquement au règlement de copropriété dès lors que rien dans le dossier ne permettait d'établir qu'il avait été informé par leur bailleur qu'il existât une copropriété²⁹.

Dans une espèce où le locataire avait reçu l'autorisation du bailleur mais pas de la copropriété, la solution suivante a également été retenue : *«mais attendu qu'ayant relevé que le règlement de copropriété prévoyait que les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble devaient être approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires et que la copropriété avait été mise devant le fait accompli, la cour d'appel a pu retenir, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à l'auteur de la demande d'autorisation de travaux, que les manquements de la société aux obligations nées du règlement de copropriété qui lui étaient opposables en sa qualité de locataire, justifiaient sa condamnation»*³⁰.

Il est donc nécessaire pour le bailleur de transmettre le règlement de copropriété au locataire et de se ménager la preuve de cette communication par une stipulation du bail qui prévoira également que le locataire s'engage à respecter les stipulations de ce règlement de copropriété.

26- Cass. 3^e civ., 4 juin 2004, n° 13-15.400, Bull. civ. III, n° 78, Loyers et copr. 2014, comm. n° 255, obs. Vigneron G. : à propos d'une gaine d'extraction des fumées.

27- Cass. 3^e civ., 16 juin 2009, n° 08-16.069, F-D : à propos d'une climatisation pour un commerce de coiffure.

28- TGI Paris, 18^e ch., 26 nov. 2013, n° RG : 06/08097 ; CA Paris, pôle 5 ch. 3, 15 fév. 2017, n° RG : 15/21838.

29- Cass. 3^e civ., 3 mars 2004, n° 02-14.396, FS-P+B, Bull. civ. III, n° 47, Rev. loyers 2004, p. 392.

30- Cass. 3^e civ., 14 avr. 2010, n° 09-13.315, FS-D.

En matière de bail d'habitation, il peut être rappelé que le bailleur est tenu de communiquer des extraits du règlement de copropriété au locataire³¹.

Intégrer les parties communes dans la désignation des lieux loués

Il faut préciser les restrictions particulières que le règlement de copropriété impose aux copropriétaires concernant l'usage des parties communes et obliger le preneur à s'y conformer.

L'absence d'intégration explicite d'une quote-part de parties communes dans l'assiette du bail pourrait-elle conduire à exonérer le bailleur à l'égard de son locataire des désordres en provenance des parties communes ? Il a été jugé que la demande du locataire en réparation de préjudices en provenance de parties communes ne pouvait être rejetée au motif que le bail ne porterait que sur une partie privative alors que le bail portait sur un lot comportant des millièmes³².

Il a aussi été décidé que le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire, est tenu d'entretenir les parties communes du centre, accessoires nécessaires à l'usage de la chose louée³³.

Limiter l'objet du bail aux parties privatives pourrait également susciter des interrogations au regard du droit de préemption du locataire en cas de vente des locaux loués³⁴.

L'obligation d'information relative aux travaux

«Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût»³⁵.

31- Article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

32- Cass. 3^e civ., 6 mars 2002, n° 01-12.751, FS-P+B, Bull. civ. III, n° 54.

33- Cass. 3^e civ., 19 déc. 2012, n° 11-23.541, FS-P+B+I, Bull. civ. III, n° 190, Rev. loyers 2013/934, n° 1536, note Chaoui H., Loyers et copr. 2013, comm. n° 47, note Chavance E. Voir également, l'immeuble étant en copropriété : Cass. 3^e civ., 31 oct. 2006, n° 05-18.377, FS-P+B, Bull. civ. III, n° 215, Adm. nistrer 2006, n° 394, p. 61 et Cass. 3^e civ., 9 fév. 2010, n° 08-10.324, F-D.

34- Article L. 145-46-1 du Code de commerce.

35- Article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Le texte ne précise pas si dans le cas d'un immeuble en copropriété, cette obligation d'information concerne les travaux effectués ou envisagés par le syndicat des copropriétaires et portant sur les parties communes.

Dans le doute, il est préférable de communiquer au preneur les éléments d'informations relatifs aux travaux portant sur les parties communes.

Pour les travaux antérieurs à la conclusion du bail, il faut consulter les décisions d'assemblée générale et interroger le syndic.

Il est préférable aussi de prévoir, pour les travaux envisagés, que la transmission de cette information ne constitue pas un engagement du bailleur à ce qu'ils soient effectués.

Rédiger les clauses relatives aux charges dans un immeuble en copropriété

Il faut distinguer les charges et les travaux relatifs au local et ceux relatifs aux parties communes : le bailleur ne pourra solliciter le remboursement de charges portant sur les parties communes³⁶, notamment les charges de copropriété³⁷, que si le bail le prévoit expressément.

Il est possible de stipuler une clause prévoyant le remboursement par le locataire de la totalité ou d'une partie des charges de copropriété acquittée par le bailleur au titre du lot correspondant aux lieux loués.

Il est possible aussi de prévoir que le locataire réglera directement ces charges au syndicat des copropriétaires³⁸.

Le statut des baux commerciaux comporte des dispositions relatives à la répartition des charges qui sont d'ordre public³⁹ et qu'il faudra respecter :

- Article L. 145-40-2 du Code de commerce :

- *« Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée : application de cette règle aux charges communes en présence d'une copropriété. »*

36- En ce sens, Cass. 3^e civ., 6 mars 2013, n° 11-27.331, .FS-P+B, Bull. civ. III, n° 34, Lexbase Hebdo-éd. affaires n° 332, 28 mars 2013, note Prigent J. ; Cass. 3^e civ., 21 janv. 2014, n° 12-25.760, Rev. loyers 2014/945, n° 1779.

37- Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 16-24.701, P+B+I.

38- CA Grenoble, 26 juin 2018, n° RG : 15/03427 ; CA Paris, pôle 5 ch. 3, 24 janv. 2018, n° RG : 16/09460.

39- Article L. 145-15 du Code de commerce.

- *Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.*
- Article R. 145-35 du Code de commerce : *«la répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires».*

A défaut de précision de clé de répartition, le bailleur s'expose au risque de ne pas pouvoir réclamer le remboursement des charges⁴⁰.

Il faut stipuler la quote-part de parties communes en renvoyant à la répartition prévue par le règlement de copropriété et prévoir aussi son évolution possible.

En cas d'immeuble détenu par un seul propriétaire, il faut prévoir la répartition des charges en cas de mise en copropriété car, à défaut, il pourrait s'avérer ensuite impossible de réclamer le remboursement des charges communes au locataire⁴¹.

Il a été jugé que la clause qui transfère au preneur *«l'ensemble des charges de copropriété»* permettait de répercuter sur le preneur non seulement les charges de fonctionnement courantes, mais également les charges exceptionnelles⁴².

Il faut être le plus précis possible sur les charges de copropriété visées.

La clause qui met à la charge du preneur la quote-part des charges communes afférentes aux lieux loués ne permet pas de lui imputer, à défaut de stipulation expresse :

- les travaux liés à la vétusté ;
- les grosses réparations de l'article 606 du Code civil⁴³ ;
- les travaux liés à la vétusté ou à la mise en conformité^{44/45}.

Toutefois, il a été jugé qu'une telle clause permet de mettre à la charge du preneur une quote-part du coût du ravalement de l'immeuble, par référence au règlement de copropriété qui l'intégrait dans les charges communes, alors même que le coût du ravalement n'avait pas été mis expressément à sa charge⁴⁶.

La question se pose de savoir si les charges de copropriété correspondant à des dépenses qui ne peuvent être, en principe, mises à la charge du locataire depuis

40- CA Paris, pôle 5 ch. 3, 10 oct. 2018, n° RG : 17/00489.

41- CA Paris, pôle 5 ch. 3, 30 sept. 2016, n° RG : 10/16337.

42- Cass. 3^e civ., 11 fév. 2016, n° 14-23.631, F-D.

43- CA Aix-en-Provence, 17 nov. 2016, n° RG : 15/16859.

44- CA Versailles, 14 mai 2019, n° RG : 18/01439 et CA Rouen, 13 oct. 2016, n° RG : 15/04854.

45- CA Paris, pôle 5 ch. 3, 24 janv. 2018, n° RG : 16/09460.

46- CA Paris, pôle 5 ch. 3, 19 juin 2019, n° RG : 17/18393.

la loi Pinel⁴⁷ pourront être transférées au preneur (dépenses de travaux visés à l'article 606 du Code civil par exemple). *A priori*, une réponse négative s'impose. Il existe également un débat sur les honoraires du syndic : doivent-ils être considérés comme des honoraires de gestion de l'immeuble qui ne peuvent être transférés au preneur ?

Anticiper les conséquences à l'égard du preneur des travaux du syndicat des copropriétaires sur les parties communes

«Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient» (art. 9 de la loi du 10 juillet 1965).

Le bailleur aura, en conséquence, intérêt à prévoir une clause autorisant les interventions du syndicat des copropriétaires dans les locaux loués.

Il aura également intérêt à stipuler une clause de souffrance, étant rappelé que le bailleur ne peut, par le biais d'une clause relative à l'exécution de travaux, s'affranchir de son obligation de délivrer les lieux loués⁴⁸.

Le syndicat des copropriétaires ne pourra se prévaloir d'une clause du bail dans laquelle le preneur renoncerait à tout recours contre le syndicat des copropriétaires dès lors qu'il n'est pas une partie à l'acte⁴⁹. ■

⁴⁷- Article R. 145-35 du Code de commerce.

⁴⁸- Cass. 3^e civ., 1^{er} juin 2005, n° 04-12.200, FS-P+B, Bull. civ. III, n° 119, Rev. loyers 2005/859, n° 165, obs. Vaissié M.-O., AJDI 2005, p. 650, obs. Rouquet Y.

⁴⁹- CA Aix-en-Provence, 15 avr. 2011, n° RG : 10/05814.

Annales des Loyers

et de la propriété commerciale, rurale et immobilière

L'essentiel du droit de l'immobilier

Jurisprudence commentée et classée par thème, par numéro de pourvoi, par mot-clé



> Annalesdesloyers.fr

Accès à l'ensemble des archives publiées depuis 2014 (5 connexions simultanées possibles)

> 10 numéros papier par an

> Tarifs préférentiels

aux événements organisés par Edilaix (colloques, formations, rencontres, etc.)

L'ensemble pour moins de 17 € par mois*

Je profite de l'abonnement au tarif de

259 € pour 1 an

388 € pour 2 ans

Par courrier en joignant un chèque à l'ordre d'Edilaix (33 cours de Verdun-Récamier - CS 30241 69287 LYON CEDEX 02. Je recevrai une facture acquittée) Remplir le bulletin ci-dessous.

Nom Prénom Organisme

Adresse

Code Postal Ville Tél.

Email (obligatoire pour accéder aux archives)

Activité

Je souhaite recevoir les informations relatives aux nouveautés de la librairie d'Edilaix

aux événements Edilaix (colloques, formations)

Date lieu Signature et cachet

Par Internet, sur
www.edilaix.com
ou en flashant ce
QR-code



Informations : Ophélie, tél. 04 72 49 79 11, email : info@groupe-edilaix.com. Edilaix janvier 2020 - CGV 2018 - Taux de TVA 2,1 % sur l'abonnement. Accès au site Internet offert dans le cadre de l'abonnement. Offre valable jusqu'au 31 décembre 2020. Conditions France métropolitaine. Les données recueillies sur ce bulletin d'abonnement sont traitées par Edilaix pour la gestion de votre abonnement. Elles sont conservées pendant une durée conforme à la législation en vigueur. Conformément au RGPD (UE) 2016/679, vous pouvez exercer votre droit d'accès aux données, de rectification, d'effacement, de restitution par Courriel ou par voie postale (coordonnées ci-dessus). * Pour un abonnement de 2 ans.