



Les brèves de PORTALIS

Octobre 2020

Société Civile Professionnelle d'Avocats
53 avenue Maréchal de Saxe 69003 LYON
Tél : 04 72 61 57 70



RGM - Société d'Avocats

Sommaire

Contacts:

Avocats associés
Mani MOAYED
Serge ROUME

Avocats
Mélanie CAMBON
Mélanie ELETTO



COPROPRIETE

La modification de la répartition des charges de copropriété : aucune modification sans l'approbation préalable des copropriétaires



BAUX

- les baux commerciaux :

L'exercice du droit de repentir du bailleur à bail commercial

Les provisions de charges à l'aune d'un bail commercial

- les baux d'habitation :

L'incidence du manquement du bailleur à son obligation de délivrance sur la durée du préavis

RGM - Société d'Avocats



COPROPRIETE

La modification de la répartition des charges de copropriété : aucune modification sans l'approbation préalable des copropriétaires

3^{ème} civ Cour de cass. 10 septembre 2020, n°19-17.045

En 1983 un immeuble composé de deux lots a été placé sous le régime de la copropriété. Une année plus tard, le lot n°2 a fait l'objet d'une division et a été remplacé par les lots n°3 à 12, sans délibération des copropriétaires. Lors de l'Assemblée générale tenue le 21 juin 2011, les copropriétaires ont entendu remettre en cause la légalité du modificatif de l'état descriptif de division dressé le 30 mai 1984 et ont exigé sa rectification dans le cadre d'une résolution soumise au vote.

Les propriétaires des lots 3,8 et 9 ont engagé une action en nullité de la résolution précitée et la Cour d'appel a fait droit à leur demande, en annulant donc la résolution contestant le modificatif de l'état descriptif de division.

La Cour d'appel a considéré que même si la répartition des quotes-parts des parties communes et des charges n'a pas été soumise à l'Assemblée générale, le syndicat des copropriétaires ne peut pas, 27 ans après sa publication, contester l'acte modificatif de l'état descriptif de division.

Cette disposition est censurée par la Cour de cassation suite au pourvoi du syndicat des copropriétaires :

« En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et à celles du décret pris pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition

[...]

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats

Tout copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires peuvent, à tout moment, faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 1^{er}, de la loi du 10 juillet 1965, de la clause de répartition des charges, qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale, et faire établir une nouvelle répartition conforme à ces dispositions »

La Cour de cassation rappelle ainsi :

- D'une part que l'Assemblée générale des copropriétaires est le seul organe habilité à modifier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- D'autre part que l'action du syndicat des copropriétaires en contestation d'une clause du règlement de copropriété (en l'espèce la clause de répartition des charges) est imprescriptible.

Cette solution est classique : la répartition des charges ne peut être modifiée que par l'assemblée générale (arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 8 avril 2008, n°07-14020).

Le syndic doit dès lors être particulièrement vigilant et ne pas oublier de solliciter l'approbation des copropriétaires en pareille hypothèse.

Mélanie ELETTO



BAUX

Les baux commerciaux

L'exercice du droit de repentir du bailleur
à bail commercial

3^{ème} civ Cour de cass . 9 juillet 2020,
n°18-25.329

Un bailleur a donné à bail commercial un local et à l'expiration du bail, le preneur a sollicité le renouvellement outre une diminution du loyer. En réponse, le bailleur a refusé le renouvellement et a offert le paiement d'une indemnité d'éviction.

Le preneur ayant demandé une expertise judiciaire aux fins de fixation du montant de l'indemnité d'éviction et celle-ci ayant été évaluée à 1 599 890,1 euros, le bailleur a exercé son droit de repentir.

La Cour d'appel de BASSE-TERRE ayant considéré que le droit de repentir du bailleur était nul, a fixé le montant de l'indemnité d'éviction due au preneur à la somme dégagée par l'Expert.

En l'espèce la Cour d'appel avait relevé que le fait que le droit de repentir avait été exercé quatre années après le refus de renouvellement et qu'il avait pour but de faire échec au paiement de l'indemnité d'éviction justifiait le caractère abusif du droit de repentir.

Saisie sur pourvoi du bailleur, la Cour de cassation relève :

«Le fait que le droit de repentir soit exercé pour éviter le paiement d'une indemnité d'éviction ne peut caractériser, à lui seul, un exercice fautif de ce droit.»

Le seul fait que le bailleur exerce son droit de repentir pour précisément éviter de payer une indemnité d'éviction considérable n'est pas en soi fautif et l'on ne peut que se féliciter que la Cour de cassation ait rappelé ce principe.

Celui-ci résulte en effet des dispositions de l'article L 145-58 du Code de commerce, le bailleur pouvant exercer son droit de repentir jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée et si le locataire est dans les lieux et n'a pas loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

De surcroît, le bailleur n'est pas toujours en mesure de connaître avec exactitude le montant de l'indemnité d'éviction qu'il devra régler au preneur et c'est pour cette raison que le législateur permet au bailleur de pouvoir revenir sur sa décision de mettre fin au bail, une fois le montant de l'indemnité d'éviction connu.

Il en aurait été autrement si le bailleur, informé depuis longtemps du départ définitif du preneur, avait décidé d'exercer son droit de repentir pour éviter de payer une indemnité d'éviction tout en sachant que le bail prendrait fin du fait du départ du preneur (arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 10 mars 2010, n°09-10793).

Il convient de rappeler que par ailleurs, un repentir tardif pourra être qualifié de fautif.

Mélanie ELETTO

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats



BAUX

Les provisions sur charges à l'aune du bail commercial

3^{ème} civ. 17 septembre 2020 n°19-1468

Le bail doit prévoir la liste des catégories de charges récupérables sur le preneur (article L 145-40-2 du Code de commerce). Il appartient au bailleur d'être particulièrement vigilant puisque toutes les charges ne figurant pas dans le bail ne peuvent pas être réglées par le preneur.

En outre, toutes les charges peuvent peser sur le preneur hormis celles visées à l'article R 145-35 du Code de commerce.

La loi a également précisé que le bailleur doit tous les ans adresser au preneur un inventaire des catégories de charges et procéder ainsi à la régularisation de charges.

L'absence de régularisation des charges rend dès lors sans cause les appels de provisions sur charges (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de

cassation du 9 juin 2015, n°4-13555).

Qu'en est-il si le bailleur procède à la régularisation mais ne communique pas au preneur les documents permettant de justifier du montant des charges récupérables sur l'exercice annuel ?

C'est à cette question qu'a répondu la Cour de cassation dans sa décision du 17 septembre 2020.

En l'espèce, un bailleur avait engagé une action contre la caution du preneur suite à la résiliation du bail afin d'obtenir sa condamnation à payer l'arriéré de loyers et de charges. Astucieusement, la caution avait fait valoir devant la Cour d'appel qu'en l'absence de justification du montant des charges et partant, de la régularisation de charges annuelles, les provisions appelées devaient être restituées.

La Cour d'appel avait fait droit à l'argumentation soulevée par la caution.

Saisie sur le pourvoi du bailleur, la Cour de cassation a considéré :

« Il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, conformément au contrat de bail commercial le prévoyant, un ensemble de dépenses et de taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges.

La Cour d'appel a relevé que la SCI bailleuse avait appelé des provisions pour charges et pour taxes foncières.

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats

Elle a, sans inverser la charge de la preuve ni méconnaître son office, exactement retenu que la bailleuse devait pour conserver les sommes versées au titre des provisions, justifier le montant des dépenses et que, faute d'y satisfaire, elle devait restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions»

Cette solution s'inscrit dans la logique de la notion de bonne foi dans les relations contractuelles. Le bailleur peut appeler des provisions sur charges mais à la condition de justifier du montant des charges qui aurait dû être appelé au cours de l'exercice annuel.

Il s'agit principalement de la production du relevé général des dépenses approuvé par les copropriétaires lors de l'Assemblée générale ordinaire et du compte individuel du bailleur dressé par le syndic de l'immeuble.

A défaut de ces éléments non seulement les provisions sur charges non justifiées peuvent être restituées au preneur mais en outre la régularisation de charges de l'exercice écoulé.

La solution prévaut tant en cours de bail que dans le cadre d'une action éventuelle du bailleur en résiliation et paiement de l'arriéré de loyers et de charges.

Il appartient dans cette hypothèse au bailleur qui mentionne dans son décompte locatif une régularisation de charges de justifier de ce montant qui à défaut sera écarté par le juge à la demande du preneur.

Mélanie ELETTO



BAUX

Les baux d'habitation

L'incidence du manquement du bailleur à son obligation de délivrance sur la durée du préavis

Cour d'appel de PAU du 29 juin 2020, n°19/00379

Suite à une annonce en ligne, un bailleur avait donné à bail à une mère de famille un logement nécessitant de nombreux travaux de remise en état dont la plupart n'étaient pas terminés.

En l'absence notamment de chauffage dans les chambres, d'impossibilité d'utiliser la douche et eu égard à la vétusté générale du logement, le locataire avait mis en demeure le bailleur de procéder aux travaux sous quinze jours. Sans réaction particulière du bailleur le locataire avait notifié son congé le 26 décembre pour une prise d'effet au 31 décembre.

Il appartenait à la Cour devait se prononcer sur plusieurs questions relatives :

- D'une part au délai de préavis.
- D'autre part à la restitution par le bailleur du dépôt de garantie
- Enfin à la restitution du loyer du mois de décembre étant précisé que le locataire avait pris à bail le logement au 1^{er} décembre.

La Cour d'appel, considérant que le bailleur n'avait pas rempli son obligation légale de délivrance conforme a statué en ces termes :

« En raison du manquement du bailleur à l'obligation de délivrer un logement conforme à sa destination, le bail est résilié à la demande du preneur et sans avoir à respecter le délai de préavis légal »

La Cour d'appel a ainsi condamné le bailleur à restituer l'intégralité du dépôt de garantie et du loyer du mois de décembre, ce qui n'est pas étonnant dans la mesure où le logement ne respectait pas l'usage auquel il était destiné.

En ce qui concerne le délai de préavis, la décision de la Cour a le mérite d'être saluée.

L'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 autorise le locataire à mettre à tout moment un terme au contrat, sous réserve de respecter un délai de préavis de 3 mois. Soucieux de tenir compte de la situation du locataire, le législateur a prévu plusieurs hypothèses dans lesquelles le délai est réduit à un mois (mutation, locataire bénéficiaire de l'AAH....) ;

Or, il n'est nullement fait référence au cas dans lequel le locataire vit dans un logement indécent ou même insalubre.

Lorsque le logement ne satisfait pas aux conditions les plus élémentaires de décence, ce qui relève au demeurant de l'appréciation souverain des juges du fond, le locataire peut mettre un terme au bail sans respecter de préavis.

En l'occurrence, la décision aurait peut-être été différente si préalablement à l'entrée dans les lieux le locataire avait visité le logement. En effet en l'espèce le locataire avait signé le contrat de bail sans visite compte tenu de l'éloignement géographique et n'avait pris sa décision qu'au regard des photographies postées par le bailleur sur le site internet.

La sanction est tout de même lourde pour le bailleur qui non seulement est privé de la perception des loyers mais de surcroît doit restituer les loyers d'ores et déjà réglés par le locataire, ainsi que le dépôt de garantie sans exiger la condamnation du locataire au titre des éventuelles dégradations locatives commises.

Mélanie ELETTO

RGM - Société d'Avocats RGM - Société d'Avocats