

Les brèves de PORTALIS

Décembre 2020

Société Civile Professionnelle d'Avocats
53 avenue Maréchal de Saxe 69003 LYON



RGM - Société d'Avocats

Sommaire

Contacts:

Avocats associés
Mani MOAYED
Serge ROUME

Avocats
Mélanie CAMBON
Mélanie ELETTO

COPROPRIETE

- ① L'autorisation du Syndicat des copropriétaires à agir en justice
- ② La licéité de la clause de solidarité entre usufruitiers et nus-proprétaires insérée dans le règlement de copropriété

BAUX

- ③ Les baux commerciaux :
Le cumul de la durée du bail dérogatoire conclu avant et après la loi PINEL

- ④ Les baux d'habitation :
L'absence de nullité du cautionnement

PUBLIC

- ⑤ La taxe d'ordures ménagères est morte vive la taxe d'ordures ménagères

RGM - Société d'Avocats



COPROPRIETE

L'autorisation du Syndicat des copropriétaires
à agir en justice

3^{ème} civ Cour de cass. 27 février 2020,
n°19-10.887

Ayant subis des infiltrations dans son logement, un copropriétaire de deux appartements situés sous une toiture-terrasse engage une action en indemnisation à l'encontre du syndicat des copropriétaires. En défense, le syndicat appelle en garantie son assureur et la société ayant procédé aux travaux d'étanchéité de la toiture-terrasse placée en cours de procédure en liquidation judiciaire.

La Cour d'appel de CHAMBERY avait, par décision du 20 novembre 2018, rejeté l'action du syndicat des copropriétaires à l'encontre de l'assureur et de la société étanchéur aux motifs :

- D'une part que les copropriétaires réunis en Assemblée générale n'avaient ni autorisé l'action du Syndicat ni habilité le syndic à agir en justice contre l'assureur.

- D'autre part que la liquidation judiciaire d'une société fait échec à la moindre condamnation à son encontre.

La Cour de cassation, saisie sur pourvoi du Syndicat, casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel de CHAMBERY sur l'action du Syndicat contre la société étanchéur en rappelant que la liquidation judiciaire n'interdit pas l'obtention d'un titre exécutoire. Il est cependant nécessaire en pareille hypothèse, de procéder à la déclaration de créance et d'appeler dans la cause le mandataire ou, le cas échéant, l'administrateur judiciaire.

S'agissant plus généralement de l'action du Syndicat et son habilitation en vertu de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, la Cour de cassation précise :

« Le syndic peut, dans une instance dans laquelle il est défendeur, appeler en garantie un coresponsable pour dégager la responsabilité du Syndicat des copropriétaires.

De même, le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires pour défendre à l'action introduite à l'encontre du Syndicat et former une demande en garantie contre l'assureur de la copropriété »

Dans une décision du 23 janvier 2020, la Cour de cassation avait déjà eu l'occasion de se prononcer sur l'action d'un Syndicat des copropriétaires à l'encontre du

Syndicat des copropriétaires voisin, de l'ASL dont il était membre et du promoteur de la copropriété.

La résolution d'Assemblée générale autorisant le Syndicat à agir faisait référence à l'ASL, au promoteur mais pas au Syndicat des copropriétaires voisin. La Cour de cassation avait ainsi précisé qu'il n'était pas nécessaire que l'autorisation d'agir en justice précise l'identité des personnes à assigner dès lors qu'elle est déterminable (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 23 janvier 2020, n°19-11863)

En l'espèce la situation était différente puisque le Syndicat n'était pas à l'origine de l'action, celle-ci ayant en effet été engagée à son encontre par un copropriétaire suite à une infiltration. Le syndicat des copropriétaires, partie défenderesse, n'avait dès lors pas à être autorisé par l'assemblée générale pour former un appel en garantie. Tel est d'ailleurs le cas lorsque le syndicat doit faire une demande reconventionnelle, un appel incident ou encore un pourvoi en cassation.

Mélanie ELETTO



COPROPRIETE

La licéité de la clause de solidarité entre usufruitiers et nus-propriétaires insérée dans le règlement de copropriété

CA Aix-en-Provence, 15 septembre 2020
n°18/04911

Deux ex-époux sont usufruitiers de plusieurs lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la nue—propriété étant dévolue à leur fille.

Suite à un impayé de charges, le syndicat des copropriétaires engage une action en paiement à leur encontre et obtient en première instance la condamnation in solidum des parties au paiement des charges de copropriété.

Les copropriétaires interjettent appel au motif que le démembrement de la propriété n'a pas été notifié au syndic de telle sorte que même en présence d'une clause de solidarité entre usufruitier et nu-propriétaire, celle-ci ne peut donner lieu à application.

La Cour d'appel saisie par les trois copropriétaires statue en ces termes :
« En application de cette clause de solidarité et sans être tenu de rechercher si le démembrement de propriété a été ou pas notifié au syndic, les usufruitiers et la nu-propriétaire sont solidairement tenus du paiement des charges à l'égard du syndicat des copropriétaires, lequel n'est pas tenu de ventiler les charges entre usufruitier et nu-propriétaire.

En revanche, dans leurs rapports entre eux, la charge définitive de la dette peut être répartie en fonction des obligations qui incombent à chacun »

La Cour condamne ainsi solidairement au paiement des charges impayées, dans la mesure où le règlement de copropriété a prévu une solidarité en cas de non-paiement des charges, peu important que le démembrement ai ou non été notifié par les copropriétaires.

A cette occasion, la Cour d'appel apporte une précision supplémentaire : les frais de recouvrement de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 restent à la charge du copropriétaire défaillant, sous réserve de justifier de son montant.

En tout état de cause, si le règlement de copropriété prévoit une solidarité entre usufruitier et nu propriétaire, le syndicat des copropriétaires peut obtenir une condamnation solidaire, sans avoir besoin

de distinguer ce qui relève des grosses réparations des réparations d'entretiens. Cette décision doit être mise en parallèle avec les dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 modifié par décret du 2 juillet 2020 qui impose aux copropriétaires de notifier au syndic sans délai toute constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

A défaut, le démembrement de propriété ne peut être opposable au syndicat des copropriétaires.

Rappelons tout de même qu'en pratique, le syndicat sollicite un extrait de matrice cadastrale lequel fait en principe mention du démembrement de propriété, permettant dès lors au syndicat, même non informé officiellement, de solliciter une condamnation solidaire si une clause de solidarité a été insérée dans le règlement de copropriété.

Mélanie ELETTO

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



BAUX

Les baux commerciaux

Le cumul de la durée du bail dérogatoire conclu avant et après la loi PINEL

3^{ème} civ Cour de cass. 10 octobre 2020, n°19-20.443

En l'espèce une société bailleusesse régularise un bail dérogatoire de 24 mois jusqu'au 31 mai 2015 avec un preneur qui occupait déjà les lieux avant la conclusion de celui-ci en vertu d'un bail commercial et de plusieurs autres baux dérogatoires, et avait renoncé à se prévaloir du statut des baux commerciaux.

Au 1^{er} juin 2015 les parties régularisent un nouveau bail dérogatoire d'un an terminant le 31 mai 2016.

Le 31 mai 2016, la société bailleusesse informe le preneur que celui-ci doit quitter les lieux, lequel, assigné en expulsion, revendique le statut des baux commerciaux.

La Cour d'appel déclare le preneur occupant sans droit ni titre au motif qu'à l'issue du premier bail, les parties pouvaient régulariser un nouveau bail dérogatoire sans que la durée totale des deux baux n'excède trois années et qu'en tout état de cause le preneur avait expressément renoncé à se prévaloir du statut des baux commerciaux lors de la conclusion du premier bail.

La Cour de cassation casse et annule cette décision :

« Pour pouvoir déroger aux dispositions du statut des baux commerciaux, le bail conclu le 1^{er} juin 2015, postérieurement à l'entrée en vigueur du nouvel article L 145-5 du Code de commerce issu de la loi du 18 juin 2014, devait répondre aux exigences de ce texte et, par suite, ne pas avoir une durée cumulée avec celle des baux dérogatoires conclus précédemment pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux de plus de trois ans courant à compter de la date d'effet du premier bail dérogatoire ».

La Cour de cassation a déjà eu l'occasion de préciser que si à l'expiration du bail dérogatoire le preneur est laissé en possession des lieux, un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux s'opère (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 25 octobre 2018, n°17-26.126)

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

Des parties à un contrat peuvent conclure un bail ne relevant pas du statut des baux commerciaux à la condition que la durée totale du bail et des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans.

Jusqu'à la loi PINEL, le bail dérogatoire ou de courte durée ne pouvait durer plus de deux ans.

A l'expiration du terme, le bail cesse de plein droit, sans que le bailleur ait à signifier de congé et le preneur doit quitter les lieux sans possibilité de demander la moindre indemnité au bailleur.

En l'espèce, l'avant dernier bail dérogatoire avait été conclu avant la loi PINEL et avait pris fin après l'entrée en vigueur de celle-ci. Se posait dès lors la question de savoir s'il fallait tenir compte de la durée de tous les baux dérogatoires ou seulement de la durée du bail dérogatoire conclu après la loi PINEL.

La Cour de cassation considère en l'occurrence qu'il faut tenir compte de la durée de tous les baux dérogatoires et si leur durée cumulée excède trois années, le preneur peut revendiquer le bénéfice du statut des baux commerciaux.

Mélanie ELETTO



BAUX

Les baux d'habitation

L'absence de nullité du cautionnement CA TOULOUSE 7 octobre 2020, n°19/02831

Suite à la conclusion d'un bail d'habitation, le bailleur avait signifié un commandement de payer au locataire, commandement dénoncé à la caution. En l'absence de paiement, le locataire et sa caution ont été assignés en paiement, outre résiliation du bail devant le Juge des référés. Condamnée en première instance, la caution interjetée appel et soulève la nullité de l'acte de caution aux motifs que :

- L'acte de caution n'avait pas mentionné d'informations sur la révision du loyer
- En l'espèce, l'acte de caution ne faisait ni mention de l'indice de référence du loyer, ni référence au fait qu'à défaut, il devait être

pris en compte la date du dernier indice publié à la signature du bail.

- Il n'était nullement précisé si les charges appelées en sus du loyer étaient forfaitaires ou provisionnelles.
- En défense, le bailleur avançait qu'il ne s'agissait en réalité que d'une erreur rédactionnelle qui ne modifiait ni le sens ni la portée de l'engagement de l'acte de caution.

Constatant que la caution ne contestait ni les sommes réclamées au titre du loyer et des charges, ni avoir reçu copie du bail lors de la signature de l'acte de caution, la Cour a considéré que l'acte de caution n'encourait pas la nullité.

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 189 impose un certain formalisme de l'acte de caution afin de protéger celle-ci et de s'assurer qu'elle a conscience de la portée de son engagement.

L'acte de caution doit en effet faire ressortir le montant du loyer, les conditions de sa révision et le bailleur doit remettre à la caution une copie du bail.

Le défaut de respect des dispositions de l'article précité entraîne la nullité de l'acte de caution et il importe peu que la caution justifie ou non d'un grief.

Ainsi, dans une décision du 3 décembre

2019, la Cour d'appel de LYON, au visa des dispositions de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, avait été amenée à sanctionner un acte de cautionnement au motif que les modalités de révision du loyer n'avaient pas été reprises entièrement.

L'acte de cautionnement n'avait en effet pas indiqué la valeur de l'indice retenu ce qui, selon la Cour d'appel, ne permettait pas à la caution d'apprécier l'étendue de son cautionnement.

On l'a compris, les juridictions apprécient subjectivement si les mentions qui font défaut dans l'acte de caution sont de nature à modifier le sens et la portée de l'engagement de la caution.

En l'espèce, la Cour a considéré que dans la mesure où la copie du bail avait été communiquée lors de la signature de l'acte de caution, la caution avait pu prendre connaissance de son engagement.

L'erreur rédactionnelle commise par le bailleur n'était dès lors pas de nature à modifier le sens et la portée de l'engagement de la caution.

Mélanie ELETTO

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



PUBLIC

**La taxe d'ordures ménagères est morte
vive la taxe d'ordures ménagères**

TA LYON 26 octobre 2020, n°1803391 et
n°1904685

TA LYON 17 septembre 2020, n°1802064

L'association des contribuables actifs du Lyonnais (CANOL) a saisi le Tribunal administratif de LYON de deux actions pour demander à la juridiction le droit d'être « déchargé du montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères mise à leur charge au titre de l'année 2016, 2017 et 2018 ».

Au soutien de son action l'association CANOL a indiqué que le produit attendu de la taxe d'ordure ménagère des trois années excédait le montant des dépenses prévisionnelles non couvertes par les recettes.

Par deux décisions du 10 octobre 2020, le Tribunal administratif de LYON considère :

- D'une part que le droit de bénéficier, sur demande, de la décharge du montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères mise à leur charge au titre des années 2016 et 2018.

- D'autre part que ce droit a été également reconnu au terme d'une décision du Tribunal administratif de LYON du 17 septembre 2020.

Sous réserve que cette décision soit définitive, les propriétaires pourraient demander au Trésor public la totalité de la taxe payée par leurs soins au titre des années 2016, 2017 et 2018.

En ce qui concerne les bailleurs, dès réception du remboursement, ceux-ci devront adresser à leurs locataires les sommes perçues.

Cette décision n'est pas définitive, puisqu'un appel est en cours.

Mélanie ELETTO

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