



# Les brèves de PORTALIS

Novembre 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

- 1 La difficile conciliation du règlement de copropriété avec l'exercice d'une activité commerciale

### ACTUALITÉ LEGISLATIVE

- 2 Le décret du 7 octobre 2020

### BAUX

#### Les baux commerciaux :

- 3 L'indemnisation du locataire principal par l'occupant sans droit ni titre du local commercial

#### Les baux d'habitation :

- 4 L'absence de motivation du congé aux fins de reprise pour habiter

### FOCUS

- 5 L'incidence de la clause de solidarité contractuelle en cas de divorce des locataires

RGM - Société d'Avocats



# COPROPRIETE

La difficile conciliation du règlement de copropriété avec l'exercice d'une activité commerciale

3<sup>ème</sup> civ Cour de cass. 26 mars 2020, n°18-22.441

Le règlement de copropriété peut-il interdire la pose d'une enseigne et dans l'affirmative sous quelles conditions ?

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires avait engagé une action contre des preneurs à bail commercial et les propriétaires en vue d'obtenir la dépose de l'enseigne et des panneaux publicitaires déposés sur la façade de l'immeuble, au motif que le règlement de copropriété prohibait expressément la pose d'enseigne, façade ou écriteau sur la façade de l'immeuble.

Les propriétaires ont alors immédiatement formé tierce-opposition à la décision rendue, avançant notamment que le

règlement de copropriété autorisait l'utilisation des lots du rez-de-chaussée à des fins commerciales, de telle sorte que la clause du règlement de copropriété interdisant la pose d'une enseigne devait être réputée non écrite.

Cet argument est balayé d'un revers de la main par la Cour de cassation :

*Ayant retenu que la clause figurant à l'article 9 g) du règlement de copropriété, selon laquelle « il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque », correspondait à la destination de l'immeuble qui était situé dans le périmètre de protection des remparts de la commune d'Avignon, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que celle-ci ne pouvait être considérée comme illicite au motif qu'elle porterait atteinte aux droits des propriétaires des locaux commerciaux et qu'il n'y avait pas lieu de rétracter l'arrêt rendu le 5 juin 2012.*

En l'espèce, l'immeuble se situait dans le périmètre de protection des remparts de la Commune d'Avignon, ce qui pourrait expliquer en partie la décision de la Cour de cassation, extrêmement protectrice des monuments historiques.

Pour autant, elle porte directement atteinte à la liberté du commerce et notamment à la possibilité offerte au preneur d'apposer

sur la façade une enseigne, composante essentielle du fonds de commerce.

La liberté d'apposer une enseigne trouve ainsi une exception dans l'hypothèse où elle viendrait à contrevenir à la destination de l'immeuble, même si le règlement de copropriété autorise l'exercice d'une activité commerciale.

Cette décision n'est pas nouvelle puisqu'elle avait été déjà rendue ... en 1975 mais elle n'avait pas été rappelée depuis lors (**Arrêt de la troisième Chambre de la Cour de cassation du 18 juin 1975**).

Elle a le mérite d'attirer l'attention des preneurs à bail commercial sur la destination de l'immeuble...

Mélanie ELETTO

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



## ACTUALITÉ LÉGISLATIVE



### Le décret du 7 octobre 2020

Le décret n°2020-1229 du 7 octobre 2019 portant diverses mesures relatives aux pénalités de retard applicables au syndic de copropriété en cas de défaut de transmission de documents exigés par le Conseil syndical a été publié au Journal officiel le 9 octobre 2020.

Considéré par le législateur comme un partenaire indispensable au bon fonctionnement de l'immeuble, le Conseil syndical est en droit de demander au syndic la copie de tous documents se

rapportant à l'administration de la copropriété. (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

A défaut de transmission des documents dans un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic devra à la copropriété une pénalité de retard, fixée par le décret du 7 octobre 2020 à 15 euros par jour de retard.

Il est intéressant d'observer que cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors de l'établissement et du vote des comptes définitifs. A défaut, le Président du Conseil syndical pourra saisir le Président du tribunal judiciaire pour solliciter, au nom du syndicat, la condamnation du syndic à régler la pénalité.

Mélanie ELETTO

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





# BAUX

Les baux commerciaux

## L'indemnisation du locataire principal par l'occupant sans droit ni titre du local commercial

3<sup>ème</sup> civ Cour de cass . 9 juillet 2020, n°19-15.874

Une société donne à bail commercial à une autre société deux bâtiments, le bail autorisant la sous location. La société preneur a dès lors sous loué une partie des locaux donné à bail à deux autres sociétés, tout en exerçant son activité dans l'autre partie.

Par la suite le locataire principal a donné congé à l'issue de la période triennale, tout en tenant informé les deux sociétés sous-locataires. Le locataire principal n'ayant pas quitté les lieux à l'issue du préavis, le bailleur a engagé une action en référé pour obtenir la libération des lieux sous astreinte.

Condamné, le locataire principal quitte les lieux et engage à son tour une action

contre un des deux sous-locataires, resté sur place afin de solliciter outre son expulsion, également sa condamnation à payer une indemnité d'occupation dont il était débiteur vis-à-vis du bailleur principal n'ayant en effet restitué qu'une partie des locaux. L'indemnité d'occupation visait en l'occurrence l'indemnité due au bailleur pour l'intégralité des locaux.

La Cour d'appel fait droit à la demande du locataire principal sauf en ce qui l'indemnité d'occupation, au motif que le sous locataire s'était maintenu que sur une partie des locaux, sous entendant ainsi que le locataire principal devait limiter sa demande à la partie occupée et non sur l'intégralité du local commercial.

Le locataire principal forme un pourvoi en avançant que l'impossibilité de restituer l'intégralité des lieux relevait de la seule faute du sous locataire qui devait, dans ces conditions, régler l'indemnité d'occupation due au bailleur en totalité.

La Cour de cassation casse et annule la décision rendue par la Cour d'appel :

« L'occupant sans droit ni titre doit réparer l'intégralité du préjudice qu'il cause au locataire principal par son maintien illicite dans les lieux, la cour d'appel, qui a constaté que la société Alliance Pujol 47, qui avait libéré le 30 mai 2014 la partie des locaux qu'elle occupait, ne devait, après cette date, payer l'indemnité d'occupation mise intégralement à sa charge, en raison de l'indivisibilité des lieux, que parce que les sous-locataires continuaient à occuper illicitement une partie des locaux, a

violé le texte et le principe susvisés. »

Cette décision a le mérite de rappeler le principe de l'indivisibilité de l'indemnité d'occupation.

En effet, l'indemnité d'occupation correspond à la valeur locative des lieux loués, même si en pratique les juridictions condamnent le locataire à payer une indemnité égale au montant du loyer et des charges appelés.

En l'espèce, même si le locataire avait été condamné à restituer les lieux sous astreinte et à payer une indemnité d'occupation, la restitution partielle des lieux ne fait pour autant pas obstacle au paiement de l'indemnité d'occupation correspondant à l'intégralité des lieux. Par conséquent, il est tout à fait logique que le sous locataire fautif soit condamné à payer l'intégralité de l'indemnité d'occupation due au bailleur.

Mélanie ELETTO



# BAUX

Les baux d'habitation

**L'absence de motivation du congé aux fins de reprise pour habiter**

Cour d'appel de TOULOUSE du 2 septembre 2020, n°19/04120

Quel bailleur confronté à un locataire qu'il rêve de voir quitter son logement, n'a pas été tenté de lui notifier un congé ?

Tel est le cas auquel la Cour d'appel de Toulouse a été confrontée, avec une particularité puisque en l'espèce, le logement ne respectait pas les critères du logement décent.

Une SCI avait donné à bail un logement meublé à un locataire pour une durée d'une année renouvelable tacitement. Deux ans plus tard, le locataire informe la SCI de plusieurs désordres (humidité d'une partie du logement, impossibilité de garer son véhicule, privation de la TNT...) et en parallèle la SCI signifie un commandement de payer visant la clause

résolutoire.

Saisie par le locataire, la CAF conclut à la non-conformité du logement et suspend l'aide au logement dans l'attente de la mise en conformité de celui-ci par la SCI.

La SCI notifie alors un congé pour reprise contesté par le locataire.

La Cour d'appel invalide le congé :

*«En raison de la personne bénéficiaire de la reprise (un associé de la SCI) et de l'absence de justification de la situation de celui-ci susceptible de constituer un motif légitime et sérieux de reprise, ce congé délivré après un constat de non décence du logement, apparaît frauduleux et partant doit être invalidé»*

En ce qui concerne la demande de dommages et intérêts lié au congé frauduleux formulée par le locataire, la Cour n'y a pas fait droit au motif que celui-ci ne justifiait d'aucun préjudice. En effet, le locataire avait avant la délivrance du congé, informé la SCI de son intention de quitter les lieux.

En ce qui concerne le préjudice de jouissance, par contre, la Cour a alloué une indemnisation compte-tenu du manquement du bailleur à son obligation de délivrance et d'entretien.

Le congé doit obligatoirement justifier du caractère réel et sérieux de la reprise et plus particulièrement du besoin de relogement du bénéficiaire de la reprise.

Il appartient au locataire qui invoque le caractère frauduleux de la reprise, d'en rapporter la preuve

La décision du locataire de quitter les lieux avant la délivrance du congé ne peut dès lors justifier l'allocation de dommages et intérêts puisque, en toute hypothèse le locataire n'entendait pas rester dans les lieux.

La solution aurait bien évidemment été différente si le locataire n'avait jamais manifesté son intention de quitter le logement.

Par ailleurs et au-delà de l'indemnisation du locataire, le bailleur risque en outre une amende pénale de 6.000 euros si le bailleur est une personne physique et de 30.000 euros si le bailleur est une personne morale.

Mélanie ELETTO

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





## FOCUS

### L'incidence de la clause de solidarité contractuelle en cas de divorce des locataires

La cotitularité du bail et la solidarité conventionnelle cessent-elles par l'effet du divorce entre les époux ?

Cette question n'est pas nouvelle et même si elle a été tranchée par la Cour de cassation, beaucoup de praticiens de l'immobilier continuent de s'interroger malgré tout.

En effet, il n'est pas inenvisageable de considérer que le divorce des époux locataires met certes un terme à la solidarité légale mais pour autant pas à la solidarité conventionnelle sauf congé notifié par l'époux qui quitte le logement, et après l'expiration du préavis.

Jusqu'en 2015, les juridictions de l'ordre judiciaire considéraient que le divorce des époux mettait uniquement fin à la

solidarité légale à compter de la transcription du jugement prononçant le divorce mais pas à la solidarité conventionnelle dans l'hypothèse où le bail prévoyait une clause de solidarité.

Opérant un revirement, la Cour de cassation a décidé en 2015 que la transcription du divorce mettait un terme à la solidarité entre les ex époux :

*«La transcription du jugement de divorce ayant attribué le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle»*

**(Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 22 octobre 2015, n°14-23726).**

Dans une décision du 9 février 2017, la Cour de cassation a précisé par ailleurs qu'il n'est pas nécessaire que l'époux notifie un congé :

*«La transcription du jugement de divorce attribuant le domicile conjugal à Madame ...avait mis fin à la cotitularité du bail et libéré Monsieur...qui n'était pas tenu de délivrer congé, de son engagement de solidarité tant légale que conventionnelle»*

**(Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 9 février 2017, n°15-26305).**

Par conséquent, le jugement de divorce et les mesures imposées par le Tribunal prévalent sur la solidarité conventionnelle

sous réserve d'être retranscrit.

En effet la retranscription du jugement sur les registres d'état civil rend la décision opposable aux tiers (**Arrêt de la Cour d'appel de METZ du 27 avril 2017, n°16-01684**).

Il appartient dès lors aux praticiens informés du divorce des locataires, de solliciter copie du jugement de divorce ou à tout le moins de la partie relative à l'attribution du domicile conjugal.

Mélanie ELETTO

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