

REVUE JURIDIQUE

Mai 2021

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

COPROPRIÉTÉ

- ① L'opposition et la prise en compte des frais de l'état daté et du pré état daté
- ② La mise en conformité des règlements de copropriété : dernières préconisations du GRECCO

BAUX COMMERCIAUX

- ③ L'articulation entre le congé avec offre de renouvellement et le commandement de payer visant la clause résolutoire
- ④ La demande en renouvellement et la fixation du loyer du bail renouvelé

BAUX D'HABITATION

- ⑤ Le dépôt de garantie et le paiement des loyers et des charges

PROCÉDURE CIVILE

- ⑥ La validité du commandement de payer visant la clause résolutoire à l'aune de la loi Elan

RGM - Société d'Avocats



COPROPRIETE

L'opposition et la prise en compte des frais de l'état daté et du pré état daté

Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE 18 février 2021, n°18/18902

Par acte authentique en date du 21 août 2014, des propriétaires ont cédé leur logement situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Le syndic a valablement formé opposition pour une somme globale de 1.207,22 euros correspondant à un arriéré de charges outre les frais de l'état daté et du pré-état daté.

Les propriétaires ayant donné leur accord au Notaire afin qu'il procède au règlement de la partie correspondant au seul arriéré de charges, le Syndicat des copropriétaires a engagé une action à leur encontre aux fins d'obtention des frais de l'état daté et du pré-état daté.

① Reprenant les dispositions de l'article 10-1

de la loi du 10 juillet 1965, la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE, rappelle que les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il a effectué pour l'établissement de l'état daté sont imputables au seul copropriétaire concerné.

Partant, la Cour d'appel considère :

« Selon le contrat de syndic, le syndic peut réclamer dans le cadre de la mutation d'un lot, au titre de l'établissement de l'état daté, la somme de 300 € HT, de sorte que le syndicat des copropriétaires appelant est fondé à obtenir des intimés la somme de 360 € TTC au titre de l'état daté, outre le coût de l'opposition nécessitée par leur absence de démarche pour obtenir cet état daté, à savoir 110,61 €, soit un total de 470,61 €.

En revanche, les frais facturés au titre du pré état daté ne sont pas justifiés, l'article susvisé faisant uniquement référence à l'établissement de l'état daté, d'autant le contrat de syndic ne le mentionne même pas. M. et Mme V. sont donc redevables d'une somme globale de 899,21 € (428,60+470,6) »

Il ressort dès lors de cette décision que le syndic peut obtenir le paiement non seulement de l'état daté mais de surcroit du pré-état daté dès lors que les montants afférents à ces deux actes sont

indiqués dans le contrat de syndic.

En ce sens, la décision de la Cour d'appel peut surprendre puisqu'il est de jurisprudence constante que le contrat de syndic n'est pas opposable au copropriétaire.

C'est d'ailleurs ce qu'a pu rappeler la Cour d'appel de VERSAILLES (Arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 13 novembre 2019, n° 18/01237) :

« Le contrat de syndic ne régit que les relations entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et n'est pas opposable aux copropriétaires, qui ne peuvent en conséquence être tenus au paiement de frais uniquement parce qu'ils sont stipulés au contrat. »

Ainsi, il y a tout lieu de s'interroger sur la position que prendra de la Cour de cassation s'agissant de l'opposabilité des frais du pré-état daté au copropriétaire, pré-état daté au non seulement n'est pas obligatoire mais que chaque copropriétaire peut dresser sans l'aide du syndic, tous les éléments étant accessibles en ligne.

Mélanie ELETTO

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



COPROPRIETE

La mise en conformité des règlements de copropriété : dernières préconisations du GRECCO

L'article 209 II de la loi ELAN portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a prévu un délai de trois ans pour procéder à la mise en conformité des règlements de copropriété avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il appartient ainsi au Syndic d'inscrire à l'ordre du jour de chaque Assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété, votée à la majorité de l'article 24.

Ne sont visées que les adaptations rendues nécessaires par une modification législative et/ou réglementaire postérieure au règlement de copropriété.

Les Syndics ont jusqu'au 24 novembre 2021 pour y procéder et compte tenu de la nécessité de réunir à minima deux Assemblées générales pour ce faire (la première votant sur le principe de modifier le

règlement de copropriété et le choix du prestataire et la seconde sur le vote et la publication de l'actualisation du règlement de copropriété), le Syndic qui n'aurait effectué aucune diligence risque de se retrouver bloqué.

La crise du COVID n'a d'ailleurs pas arrangé la situation et certains Syndics ont pu hésiter à interroger les copropriétaires par un vote par correspondance, l'absence de débat entre le Syndic et les copropriétaires pouvant constituer un frein quant à la prise de décision.

Le GRECCO a rendu de nouvelles préconisations le 21 avril 2021 tendant à :

L'objet de la mise en conformité du règlement de copropriété.

Le GRECCO rappelle que la mise en conformité est nécessaire si le règlement de copropriété ne mentionne pas l'existence des parties communes spéciales.

Les hypothèses de mise en conformité du règlement de copropriété.

Le GRECCO vise plusieurs hypothèses dont notamment lorsque l'existence des parties communes spéciales ne sont mentionnées que dans l'EDD et non dans le règlement de copropriété/ dans un autre document que l'EDD et le règlement de copropriété (exemple : acte de partage ou PV d'AG)...

La méthodologie de la mise en conformité du règlement de copropriété.

Le modificatif au règlement de copropriété n'a pas à être publié avec le 23 novembre 2021.

Le GRECCO préconise de proposer aux membres du Conseil syndical de faire appel à un prestataire, ce qui permettrait d'éviter que cette question soit soumise au vote des copropriétaires réunis en Assemblée générale.

Le GRECCO termine ses préconisations par un message à l'attention du législateur :

« Compte tenu de la crise sanitaire qui a retardé la tenue des assemblées générales de l'année 2020, de la lourdeur de la mise en œuvre, et de la gravité des sanctions possibles, il est **indispensable** de reporter le délai de mise en conformité au **31 décembre 2023** au plus tôt, en lieu et place du 23 novembre 2021. Pour ce faire, il conviendrait donc de modifier l'article 209 II de la loi ELAN. »

Nous ne pouvons que nous faire l'écho du vœu du GRECCO, tant nombres de Syndics n'ont pas encore proposé la mise en conformité des règlements de copropriété.

Mélanie ELETTO



BAUX COMMERCIAUX

L'articulation entre le congé avec offre de renouvellement et le commandement de payer visant la clause résolutoire

3^{ème} civ Cour de cassation .21 janvier 2021, n°19-24.466

Un bailleur fait signifier à son preneur un commandement de payer visant la clause résolutoire et engage, à l'expiration du délai d'un mois, une action en constat de la résiliation dudit bail commercial.

Par Ordonnance du 13 octobre 2016, le Juge des référés constate la résiliation du bail mais octroie des délais au preneur pour s'acquitter de l'arriéré.

Etonnamment et malgré l'Ordonnance précitée, un second commandement visant la clause résolutoire est signifié le 22 mai 2018 et le 11 juin 2018, le bailleur signifie au preneur un congé avec offre de renouvellement comportant une minoration du loyer.

Le preneur considère dès lors que le bailleur a

renoncé à se prévaloir des effets du commandement, ce qui est contesté par le bailleur lequel saisit le Juge des référés pur obtenir le constat de la résiliation du bail...

La Cour d'appel de LYON par décision du 18 septembre 2019 abonde dans le sens de la position du bailleur, et constate la résiliation du bail.

Saisie suite au pourvoi du preneur, la Cour de cassation statue en ce sens :

« En statuant ainsi, alors qu'en délivrant à la locataire, postérieurement à l'Ordonnance du 13 octobre 2016 et au commandement du 22 mai 2018, un congé avec offre de renouvellement, le bailleur avait renoncé **sans équivoque** à se prévaloir de la résolution du bail, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés. »

Le bailleur peut renoncer à poursuivre la résiliation du bail après avoir manifesté son intention de résilier.

En l'espèce, le bailleur avait déjà obtenu le bénéfice de la résiliation en 2016 mais avait très étonnement délivré un second commandement de payer.

La notification d'un congé avec offre

de renouvellement ne vaut pas renonciation express du bailleur à se prévaloir ultérieurement de la clause résolutoire lorsque les causes du commandement de payer n'ont pas été réglées dans le délai légal (Arrêt de la Cour d'appel de LYON le 4 mai 2004).

En l'occurrence, les faits étaient quelque peu différents puisque le congé n'avait pas été délivré avant l'expiration du délai d'un mois suivant la signification du commandement de payer mais après celui-ci.

A l'inverse, la conclusion d'un avenant de révision du loyer après l'expiration des causes du commandement s'analyse comme une renonciation (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 21 novembre 1995).

La décision de la Cour est dès lors logique et il appartient aux bailleurs d'être très attentifs lorsqu'ils sont placés dans une situation similaire.

Mélanie ELETTO

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



BAUX COMMERCIAUX

La demande en renouvellement et la fixation du loyer du bail renouvelé

3^{ème} civ Cour de cassation .15 avril 2021,
n°19-24.231

Une société preneur avait fait notifier au bailleur une demande de renouvellement de son bail commercial, accepté par le bailleur. Suite à son acceptation, le preneur sollicite la fixation du loyer à une somme nettement inférieure au loyer réglé (de l'ordre de 177 000 euros de moins) refusé sans surprise par le bailleur.

Saisi, le Juge des loyers commerciaux déboute le preneur en estimant que l'acceptation du renouvellement par le bailleur aux mêmes clauses et conditions que le bail écoulé visait également le maintien du prix et la cour d'appel suit la décision du Juge des première instance

Le preneur forme un pourvoi en alléguant que la mention « aux clauses et conditions du bail

venu à expiration » insérée dans la demande de renouvellement ne signifiait pas l'accord du preneur quant au montant du loyer du bail renouvelé, lequel pouvait dès lors saisir le Juge des loyers commerciaux pour obtenir la fixation dudit loyer.

La Cour de cassation rejette le pourvoi : « La Cour d'appel a constaté que le preneur avait formulé une demande de renouvellement du bail aux clauses et conditions du précédent bail et que le bailleur avait exprimé son accord pour un renouvellement aux mêmes clauses et conditions antérieures.

Elle a souverainement retenu, sans dénaturation, que, les parties ayant toutes deux exprimé leur volonté de voir renouveler le contrat « aux mêmes clauses et conditions antérieures » sans mention d'aucune réserve, elles avaient conclu un accord exprès sur les conditions et clauses du bail précédent. Elle a exactement déduit, de ce seul motif, que la demande en fixation du loyer du bail renouvelé devait être rejetée. »

Le renouvellement d'un bail commercial s'effectue aux mêmes clauses et conditions que le bail expiré, à l'exception de certaines clauses (cf notamment la caution) et du loyer.

Si le preneur souhaite que le loyer de renouvellement soit minoré, il ne peut, dans le cadre de la demande de renouvellement, indiquer que le bail sera renouvelé aux mêmes clauses et

conditions que le bail expiré sans faire état de son souhait de diminuer le montant du loyer.

En cas de congé avec offre de renouvellement émanant du bailleur, le fait que le preneur ai accepté le principe du renouvellement mais pas le loyer proposé, ouvre la possibilité de fixer judiciairement le loyer du bail renouvelé (**Arrêt de la Cour d'appel de PARIS du 6 mars 1998**).

En l'espèce, le fait que le preneur ai simplement mentionné que le bail serait renouvelé aux mêmes clauses et conditions que le bail écoulé, sans référence au loyer impliquait qu'il ne contestait pas le montant de celui-ci et le fait que le bailleur ai répondu qu'il acceptait le renouvellement aux mêmes clauses et conditions que le bail écoulé a ainsi logiquement fait perdre au preneur la faculté de saisir le Juge des loyers commerciaux.

En conséquence et en pareille hypothèse, le bailleur a tout intérêt à immédiatement faire part de son accord sur le renouvellement aux mêmes clauses et conditions pour éviter une telle saisine du Juge des loyers commerciaux.

Mélanie ELETTO



BAUX D'HABITATION

Le dépôt de garantie et le paiement des loyers et des charges

3^{ème} civ Cour de cassation .8 avril 2021, n°19-23.343

Les professionnels de l'immobilier le rappellent régulièrement : le dépôt de garantie n'a pas vocation à pallier l'absence de paiement des loyers et des charges.

Pour autant et en pratique, il n'est pas rare que les locataires « s'abstiennent » de s'acquitter des loyers et des charges le dernier mois précédent la restitution des clés du logement, omettant allégrement la question pourtant récurrente des dégradations locatives pouvant être mises à leur charge.

En l'espèce, un bailleur avait engagé une action en vue d'obtenir la condamnation

de son locataire à payer le solde locatif composé des loyers et charges et des dégradations locatives. Le locataire condamné en appel contestait devant la Cour de cassation le fait que le dépôt de garantie avait été déduit des sommes dues au titre des dégradations locatives et non de la dette de loyer, la Cour d'appel retenant en effet que le dépôt de garantie n'avait pas vocation à couvrir des échéances de loyer.

La décision est sanctionnée par la Cour de cassation au motif que :
« Le dépôt de garantie a **notamment** pour objet de garantir le paiement du loyer »

Cette décision a été rendue dans le prolongement de ce qu'a pu décider dans le passé la Cour de cassation et dans le sens de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

En effet, le dépôt de garantie prévu par le contrat de location a pour effet de garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 5 février 2003, n°01-01.398).

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 rappelle également ce point.

En pratique, le Juge des contentieux et

de la protection saisi par les bailleurs d'une demande en paiement d'un solde locatif a l'habitude de distinguer :
L'arriéré de loyer et de charges, duquel le Juge déduit systématiquement le montant du dépôt de garantie

Les dégradations locatives

Dès lors, il appartient aux juridictions de cesser cette pratique et de tenir ainsi compte de la définition tant légale que jurisprudentielle du dépôt de garantie.

Mélanie ELETTO

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



PROCÉDURE CIVILE

La validité du commandement de payer visant la clause résolutoire à l'aune de la loi Elan

Cour d'appel de LYON du 27 janvier 2021, n°19/06392

Se prévalant de loyers demeurés impayés, des bailleurs ont fait délivrer au locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 28 décembre 2018 non suivi d'effet.

Le Tribunal d'Instance de NANTUA a, par jugement du 1^{er} août 2019 :

Constaté la nullité du commandement de payer et rejeté les demandes relatives au constat de la résiliation du bail, à l'expulsion du locataire et au paiement d'une indemnité d'occupation, au motif que le commandement ne reprenait pas les dispositions de l'article 24 et des trois premiers alinéa de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en le droit au logement.

Condamné le locataire à payer aux bailleurs en deniers ou quittances, l'arriéré de loyers et provisions pour charges, Rejeté la demande reconventionnelle en délais de paiement.

Les bailleurs interjettent appel de la décision.

La Cour d'appel de LYON réforme la décision rendue au motif que la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN a supprimé l'obligation de mentionner dans le commandement de payer visant la clause résolutoire les dispositions de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990.

La loi étant entrée en vigueur le 25 novembre 2018 soit avant la délivrance du commandement de payer, l'absence d'indication sur le droit au logement n'a pas eu d'incidence sur la validité de celui-ci.

La Cour d'appel de LYON constate ainsi la résiliation du bail, la dette de loyers et de charges ayant en effet considérablement augmenté depuis la mise en œuvre de la procédure.

La loi ELAN a modifié les mentions prescrites dans le commandement de payer visant la clause résolutoire lequel doit dorénavant contenir, à peine de nullité :

« 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa

dette ;

2° Le montant mensuel du loyer et des charges.

3° Le décompte de la dette.

4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion.

5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière.

6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du Code civil. »

Il est dès lors plus que nécessaire de faire preuve d'une extrême vigilance sur les dispositions à reproduire dans les commandements de payer visant la clause résolutoire, l'absence de reproduction d'une mention prescrite à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Le simple fait de ne pas satisfaire à cette obligation entraîne ainsi la nullité du commandement, avec des conséquences non négligeables pour le bailleur privé de la possibilité de résilier le bail et devant délivrer un nouveau commandement, attendre l'expiration du délai de deux mois avant de délivrer une assignation en constat de la résiliation du bail.

Mélanie ELETTO