

REVUE JURIDIQUE

Avril 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'abus de majorité : quand il est question de fraude...
- ② La ratification a posteriori de travaux par l'Assemblée générale et les règles de majorité

BAUX COMMERCIAUX

- ③ L'absence de notification du mémoire préalable et son incidence sur le loyer de renouvellement
- ④ La notion de vente à emporter et la restauration
- ⑤ Le calcul du montant de l'indemnité d'éviction et l'absence d'atteinte au droit de propriété

BAUX D'HABITATION

- ⑥ Le justificatif du montant des dégradations locatives imputable au locataire : les factures ne sont pas nécessaires

L'INDIVISION

- ⑦ Le paiement de la taxe d'habitation en cas d'occupation par l'un des coindivisaires

RGM - Société d'Avocats



COPROPRIETE

L'abus de majorité : quand il est question de fraude...

Jugement du Tribunal judiciaire de LYON 14 mai 2020, n°19/508586

En l'espèce, dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, six lots sont répartis entre deux copropriétaires qui ne s'entendent, sans grande surprise, pas du tout.

La copropriétaire majoritaire a eu l'idée d'accaparer des parties communes sans autorisation et a été condamnée sous astreinte à enlever les constructions litigieuses.

Par suite, cette copropriétaire avait astucieusement créé une SCI ayant acquis l'un des lots, ce qui permettait ainsi d'éviter de faire application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 pour les Assemblées générales postérieures, la copropriétaire n'étant en effet plus majoritaire suite à la vente d'un des lots.

Dans la foulée, la copropriétaire majoritaire a fait inscrire lors de l'Assemblée générale du 12 septembre 2018 la validation des travaux effectués sur les parties communes de l'immeuble dont la destruction avait été ordonnée par le juge des référés.

Le dernier syndic désigné ayant dénoncé son contrat, l'Assemblée générale du 26 juin 2019 avait rejeté la proposition de mandat d'un nouveau syndic professionnel et désigné l'un des copropriétaires (détenant plus de la majorité des voix) en tant que syndic bénévole.

Le copropriétaire minoritaire a alors sollicité l'autorisation d'assigner en urgence le Syndicat des copropriétaires afin d'obtenir la nullité de la résolution rejetant la désignation du syndic professionnel et celle désignant le syndic bénévole en invoquant l'abus de majorité caractérisé par le fait que le copropriétaire s'était arrogé la majorité des voix par un procédé frauduleux.

Le Tribunal judiciaire de LYON rappelle tout d'abord, ce qui est un postulat bien établi, que lorsqu'une délibération d'Assemblée générale est acquise par un procédé frauduleux, celle-ci doit être annulée dès lors que le Syndicat des copropriétaires ou un copropriétaire lésé

en fait la demande.

« Cet apport inopiné ne ressort en conséquence d'aucun intérêt économique ou patrimonial identifiable et la proximité temporelle immédiate entre sa réalisation d'une part, l'ordonnance de référé d'autre part et la convocation, sur l'initiative de la défenderesse, d'une assemblée générale extraordinaire destinée à valider les travaux voués et à la destruction, révèle suffisamment qu'il est intervenu dans le seul but de conférer la qualité de propriétaire à la Société X contrôlée par Madame et de pouvoir contourner par ce biais l'application de l'article 22 de la loi du 10 juin 1965 limitant les droits de vote attribués à l'intéressée à 50%.. »

Cette manœuvre constitutive de fraude, aura également permis de faire voter les résolutions du 26 juin 2019 contre la volonté de Monsieur et de parachever ainsi la prise de contrôle totale de Madame sur l'immeuble et le Syndicat des copropriétaires.

Il convient en conséquence d'annuler les résolutions litigieuses. »

La sanction est immédiate : le syndic bénévole est condamné sous

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



COPROPRIETE

astreinte à transmettre au séquestre désigné par le Juge l'ensemble des fonds et documents afférents à la copropriété sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Lorsqu'un copropriétaire détient une quote-part des parties communes de plus de la moitié, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 impose de réduire le nombre de ses voix à la somme de celle des autres copropriétaires afin d'éviter précisément une prise de contrôle de la copropriété par le copropriétaire majoritaire.

Il n'est pas rare qu'un copropriétaire entende, par des moyens détournés, obtenir le contrôle de la copropriété et imposer ainsi sa volonté.

Cette notion de fraude est appréciée souverainement par les juges du fonds (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 22 juin 1995**).

En l'espèce, le fait que la copropriétaire ait créé une SCI dont elle était gérante et associée unique

constituait ainsi une fraude dès lors qu'aucun motif autre qu'une prise de contrôle justifiait cette création.

A l'inverse, la donation d'appartements d'un copropriétaire majoritaire à ses enfants pour des raisons fiscales a pu être considéré comme valable et non constitutif d'une fraude entraînant la nullité des résolutions d'Assemblée générale (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 28 avril 2011**).

Mélanie ELETTO

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



COPROPRIETE

La ratification a posteriori de travaux par l'Assemblée générale et les règles de majorité

3^{ème} civ Cour de cass. 10 septembre 2020, n°19-18.245

En novembre 2007, des propriétaires ont sollicité l'autorisation en Assemblée générale de construire une véranda. Au cours de l'Assemblée générale, les copropriétaires ont sollicité au préalable la production d'un certains nombres de documents avant d'accorder ou non son aval mais les propriétaires ont engagé et réalisé les travaux en 2009.

Eu égard à la réalisation des travaux sans autorisation, l'Assemblée générale autorise en juin 2010 le syndic à engager une action contre les copropriétaires aux fins de démolition de la véranda à laquelle le Tribunal de Grande instance fait droit par jugement du 3 août 2012.

En parallèle, lors de l'assemblée générale du 15 juin 2013 les copropriétaires décident de valider a posteriori les travaux litigieux. Des copropriétaires assignent le Syndicat en nullité des résolutions.

La Cour d'appel de CAEN déboutant les copropriétaires de leur action, ceux-ci forment un pourvoi.

La Cour de cassation statue en ces termes :

Pour déclarer les demandes irrecevables, l'arrêt retient que les remises en état sollicitées n'apparaissent pas comme le complément nécessaire des demandes d'annulation des résolutions, ce qui s'évince du fait que ces demandes n'ont pas été présentées dès la première instance.

En statuant ainsi, alors que la demande de remise en état des lieux, après annulation des résolutions ayant ratifié les travaux effectués par des copropriétaires sans autorisation préalable de l'assemblée générale, était la conséquence de cette annulation, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

[...]

En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les travaux effectués par M. et Mme P..., qui

avaient obstrué la fenêtre des toilettes du lot appartenant à M. T... M..., ne portaient pas atteinte aux modalités de jouissance d'une partie privative, de sorte que la décision les entérinant ne pouvait être prise à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

En l'espèce en créant la véranda, les propriétaires avaient obstrué la fenêtre des toilettes du lot appartenant aux propriétaires voisins.

Selon la Cour de cassation dans la mesure où les travaux réalisés portaient atteinte au droit de jouissance du lot des voisins, l'autorisation a posteriori des travaux projetés ne pouvait être prise à la majorité des deux tiers.

Des travaux irrégulièrement entrepris peuvent être ratifiés a posteriori par les copropriétaires réunis en Assemblée générale.

Une autorisation a posteriori permet ainsi d'effacer l'irrégularité des travaux réalisés sans l'accord initial des copropriétaires (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 20 novembre 1985, n°84-16.414).

Mélanie ELETTO

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



BAUX COMMERCIAUX

L'absence de notification du mémoire préalable et son incidence sur le loyer de renouvellement

3^{ème} civ Cour de cassation .9 juillet 2020, n°19-16.290

En l'espèce, un preneur avait formé une demande de renouvellement de son bail commercial accepté par les bailleurs.

Les parties ne s'entendant pas sur le loyer du bail renouvelé, les bailleurs ont saisi le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé sans obtenir gain de cause.

En cause d'appel, les bailleurs avancent un nouvel argument tenant lieu à une sous-location, là encore rejeté par la Cour d'appel.

Estimant que la Cour d'appel aurait dû faire droit à leur prétention, les bailleurs forment un pourvoi en rappelant qu'en l'espèce le loyer de la sous-location étant supérieur au prix de la location principale, le Juge des loyers commerciaux et la Cour d'appel par la suite auraient dû en tenir compte.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en ces termes :

« Lorsque le montant du loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale. A défaut d'accord entre les parties, celle-ci est déterminée selon les règles de compétence et de procédure en matière de contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé. Celles-ci sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire qui statue sur mémoire et qui, à peine d'irrecevabilité, ne peut être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.

La cour d'appel a relevé que, devant elle, subsidiairement à la demande en fixation, au montant de la valeur locative, du loyer du bail renouvelé, les bailleurs ont demandé que le loyer annuel soit fixé à une certaine somme en application des dispositions de l'article L. 145-31, alinéa 3, du code de commerce.

Il en résulte que **cette demande des bailleurs en réajustement du prix du loyer principal**, laquelle n'a pas fait l'objet d'un mémoire préalable ni, après expiration du délai d'un mois, d'une assignation, **n'a pas été valablement formée.** »

Lorsque le montant du loyer de la sous-location est supérieur à celui de la location principale, le bailleur peut s'il le souhaite exiger une augmentation égale au montant du dépassement devant le Juge des loyers commerciaux et cette augmentation est due

à compter de la prise d'effet de la sous location.

Cette action en réajustement est soumise à la prescription biennale de l'article L 145-60 du Code de commerce étant précisé que le point de départ de cette action est le jour où le bailleur a eu connaissance du prix de la sous location (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 1^{er} avril 1998, n°96-18.245**).

En cas de désaccord entre les parties, ce qui n'est pas rare en pareille hypothèse, le bailleur ne peut engager une action sans préalablement avoir notifié son mémoire préalable (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 7 février 2007, n°05-20.252**). Tel n'était pas le cas en l'espèce, ce qui explique ainsi la censure de la Cour

Mélanie ELETTO.

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



BAUX COMMERCIAUX

La notion de vente à emporter et la restauration

CA PARIS 17 février 2021, n°18/07905

En l'espèce, des bailleurs avaient donné à bail un local commercial pour une durée de neuf années avec pour destination contractuelle :

« L'importation et exportation de tous produits asiatiques, sous toutes les formes gastronomiques, artistiques, culturelles, d'ameublement et d'agrément avec dégustation sur place. Alimentation générale et restaurant, typiquement exotique, c'est-à-dire typiquement asiatique. En aucun cas, cette désignation extensive ne saurait conférer un bail tous commerces ».

Par la suite, les bailleurs ont fait signifier un congé avec offre de renouvellement du bail et proposition d'un nouveau loyer. En l'absence d'accord, les bailleurs ont saisi le Juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé.

L'Expert judiciaire désigné par le Juge des loyers commerciaux dépose son rapport concluant au plafonnement du loyer et fixant celui-ci à une valeur moindre que ce qu'espéraient ainsi les bailleurs. Le

Juge des loyers statue dans le sens du rapport d'expertise et les bailleurs en toute logique interjettent appels.

Au soutien de celui-ci, les bailleurs indiquent que le preneur exerce une activité de vente à emporter et vente par internet avec livraison gratuite, activités non autorisées dans le bail et ni connexe ni complémentaire. Par conséquent, l'exercice de ces deux activités justifie à lui seul une modification notable de la destination contractuelle ayant une incidence favorable sur l'activité exercée.

La Cour d'appel ne tient pas compte de cet argument.

Plus précisément, elle retient que les activités de vente à emporter de plats confectionnés et cuisinés sur place et de vente de ces plats par internet avec livraison constituent une modalité particulière d'exploitation de l'activité de restauration combinée à celle d'alimentation générale que le bail autorise, ce qui est conforme à l'évolution des usages commerciaux. Elle en déduit ainsi que ces activités sont incluses dans la destination contractuelle Alimentation générale et restaurant et déboute ainsi les bailleurs de leur demande sur cette question.

Le preneur est lié par la clause de destination contractuelle et le bailleur peut choisir d'invoquer l'exercice d'une activité non visées dans le bail pour obtenir le déplaçonnement, ce qui était le cas en l'espèce.

La Cour devait donc indiquer si l'activité de vente à emporter non visée dans le bail était pour autant incluse dans l'activité de restauration.

Jusqu'alors, la jurisprudence opérait une

distinction entre restauration traditionnelle et restauration à emporter (Arrêt de la Cour d'appel de PARIS du 15 juin 2011, arrêt de la Cour d'appel de PARIS du 20 décembre 2007).

La Cour tient en l'occurrence compte de l'évolution des usages et matière de restauration et notamment de l'incidence de la COVID et des fermetures des restaurants ayant conduits les restaurateurs à modifier leurs habitudes. La vente à emporter est devenue une norme voire même LA norme.

Cette décision même si elle peut apparaître sévère vis-à-vis des bailleurs, reste pour autant empreinte de sagesse et d'une certaine logique !

Mélanie ELETTO

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



BAUX COMMERCIAUX

Le calcul du montant de l'indemnité d'éviction et l'absence d'atteinte au droit de propriété

QPC du 5 mars 2021 n°2020-887

Délicate était la question posée au Conseil constitutionnel, mais sage a été sa réponse.

En l'espèce suite au refus du bailleur de renouveler un bail commercial et au terme d'une expertise judiciaire, le preneur a sollicité le paiement de l'indemnité d'éviction.

Au terme d'un jugement en date du 17 septembre 2020, le Tribunal judiciaire de PARIS a demandé au Conseil constitutionnel qu'il se prononce sur le fait selon lequel l'absence de plafonnement du montant de l'indemnité d'éviction constitue ou non une atteinte au droit de propriété.

L'indemnité d'éviction comprend la valeur du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession outre des indemnités accessoires (**Article L 145-14 du Code de commerce**). Il n'est pas rare que le montant de cette indemnité soit

très conséquent. C'est d'ailleurs ce qui était soulevé par le bailleur qui avançait que cette indemnité pouvait atteindre un montant disproportionné au regard du droit de propriété, surtout si le montant de l'indemnité d'éviction est supérieur à la valeur vénale de l'immeuble. De surcroît le bailleur mentionnait que le paiement de l'indemnité d'éviction ne prévalait qu'en matière de bail commercial et non pour les baux professionnels ou de type Code civil, à propos desquels un bailleur peut délivrer congé sans verser la moindre indemnité.

Enfin, le bailleur critiquait l'absence de précision des modalités de calcul de l'indemnité, le texte de l'article L145-14 du Code de commerce se bornant à renvoyer aux usages de la profession.

Le Conseil conditionnel statue sur les deux moyens soulevés suivants :

Sur le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété

Le bailleur reste libre de vendre son bien ou de percevoir un loyer, quand bien même l'obligation de payer l'indemnité d'éviction puisse restreindre son droit de disposer librement de son bien à l'expiration du bail.

De surcroît, le Conseil constitutionnel rappelle que le législateur poursuivait un objectif d'intérêt général en permettant de ne pas compromettre la viabilité des entreprises compte tenu du caractère dissuasif que peut avoir le montant de l'indemnité d'éviction. Le Conseil constitutionnel en profite d'ailleurs pour rappeler que le preneur ne bénéficie pas

automatiquement de l'indemnité d'éviction et qu'il doit au préalable avoir exploité le commerce conformément aux clauses contractuelles.

Sur le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi

Le Conseil constitutionnel considère que les parties à un bail commercial ne sont pas dans la même situation que les parties à un bail professionnel. S'agissant des modalités de calcul de l'indemnité, le Conseil constitutionnel considère qu'en renvoyant aux usages de la profession permet précisément de ne pas instituer de différence de traitement.

Ainsi, le Conseil constitutionnel déclare que ces dispositions sont conformes à la Constitution.

Mélanie ELETTO



BAUX D'HABITATION

Le justificatif du montant des dégradations locatives imputable au locataire : les factures ne sont pas nécessaires

Tribunal judiciaire de GRENOBLE, Juge des contentieux et de la protection 11 mars 2021, n°11-18-002652

Il n'est pas rare que les bailleurs aient la désagréable surprise en reprenant leur bien de constater que le locataire a quitté les lieux avec « perte et fracas »

Cette situation que les praticiens connaissent bien, est plus habituelle qu'il n'y paraît surtout lorsque le départ du locataire n'est pas spontané mais est la résultante d'une décision judiciaire.

Ainsi, il arrive que le dépôt de garantie ne suffise pas à désintéresser totalement le bailleur qui doit dans ce cas saisir le Tribunal pour demander la condamnation de l'ancien locataire à s'acquitter des dégradations locatives.

La Cour de cassation a évolué quant à la prise en charge par le locataire des dégradations locatives lorsque pour seul justificatif, le bailleur communique

les devis et non les factures des travaux.

Dans une décision du 17 octobre 1990, la Haute juridiction n'a pas exigé la preuve de l'exécution des travaux par le bailleur (**Arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 17 octobre 1990, n° 88-20.194**).

Puis le 26 juin 1996, elle a adopté la position inverse en considérant que le bailleur ne pouvait prétendre qu'au paiement des sommes réellement déboursées pour la réparation des dégradations locatives (**Arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 26 juin 1996, n° 94-11.422**).

Plus récemment, la Cour de cassation a pu décider que le bailleur est en droit de demander la réparation intégrale du préjudice que cause l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail, son indemnisation n'étant selon la Cour « *pas subordonnée à l'exécution de ces réparations* » (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 25 janvier 2006, n°04-20.726**).

Par la suite, elle a rappelé que la preuve de l'exécution des travaux n'était pas requise (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 11 mars 2014, n°12-28.396**).

La plupart des juridictions dont le Tribunal judiciaire de LYON ont pris à l'inverse l'habitude d'exiger du bailleur qu'il justifie de la réalisation effective des travaux dont il demande le remboursement.

Il arrive cependant que les Tribunaux, au regard de la situation du bailleur confronté à des travaux de grande envergure ou dans l'impossibilité de pouvoir avancer la moindre somme, se contentent de devis.

Ainsi et dans une espèce similaire, nous avons obtenu la condamnation du locataire à payer les dégradations locatives dont les travaux n'avaient pas encore été réalisés, le bailleur ne pouvant pas les régler (**Jugement du Tribunal d'instance de LYON du 19 décembre 2019, n°11-19-003982**).

Dans l'espèce qui a donné lieu à la décision du 11 mars 2021, la locataire avait saisi le Tribunal pour obtenir notamment la condamnation du bailleur à l'indemniser pour la somme de 7.482 euros au motif qu'elle aurait été privée d'eau chaude pendant deux mois et aurait vécu dans un logement humide pendant un an et demi. A titre reconventionnel, le bailleur sollicite la condamnation de la locataire à lui payer la somme de 7.548 euros au titre des réparations locatives.

Reprenant la jurisprudence de la Cour de cassation, le Tribunal judiciaire de GRENOBLE rappelle que le doit à indemnisation du bailleur n'est pas subordonné à l'exécution effective des travaux de remise en état et condamne ainsi la locataire à indemniser le bailleur, en tenant compte de la durée de la location et d'un coefficient de vétusté des lieux.

Mélanie ELETTO



BAUX D'HABITATION

Le paiement de la taxe d'habitation en cas d'occupation par l'un des coindivisaires

Cass civ 1^{ère}. 10 février 2021 n°19/19271 et 19/20957

Suite au décès d'un propriétaire d'une villa, le bien immobilier est soumis au régime de l'indivision légale entre les trois héritiers.

Compte tenu de la mésentente entre les indivisaires, un des coindivisaire sollicite le partage de la succession et contexte notamment la prise en charge de la taxe d'habitation dans la mesure où il ne réside pas dans les lieux.

Cet argument n'est pas pris en compte par la Cour de cassation, laquelle rappelle une jurisprudence bien établie selon laquelle la taxe d'habitation n'est pas à la charge exclusive de l'indivisaire occupant :

« Le règlement de cette taxe avait permis la conservation de l'immeuble indivis et que les charges afférentes à ce bien, dont l'indivisaire avait joui privativement, devaient être supportées par les coindivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision, le préjudice résultant de

l'occupation privative étant compensé par l'indemnité prévue à l'article 815-9 du code civil, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Mélanie ELETTO

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