

REVUE JURIDIQUE

Juin 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'incidence des clauses de solidarité entre indivisaires dans le cadre de l'action en paiement des charges de copropriété
 - ② Le sort du contrat de syndic en cas de fusion-absorption
 - ③ La vidéosurveillance des parties communes à jouissance privative
- BAUX COMMERCIAUX**
- ④ L'action en paiement de l'indemnité d'éviction et les causes interruptives de prescription : la reconnaissance par le bailleur du droit à l'indemnité
- BAUX D'HABITATION**
- ⑤ L'indemnité d'occupation en cas de décès du locataire
 - ⑥ Nullité du commandement de quitter les lieux et respect de l'échéancier judiciairement accordé

RGM - Société d'Avocats



COPROPRIETE

L'incidence des clauses de solidarité entre indivisaires dans le cadre de l'action en paiement des charges de copropriété

Cour d'appel de PARIS 27 janvier 2021, n°17/04928

Deux particuliers (dont un réside en Italie) acquièrent trois lots de copropriété et deviennent ainsi propriétaires indivis desdits lots. Au décès du copropriétaire habitant en Italie, sa femme est désignée héritière universelle de ses avoirs y incluant donc la part indivise de ses lots. Le compte copropriétaire étant débiteur, le Syndicat des copropriétaires décide d'orienter son action en paiement seulement à l'encontre de la copropriétaire résidant en France, en se fondant notamment sur la clause figurant dans le règlement de copropriété et libellée comme suit :

« En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis à vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot »

① En défense, la copropriétaire invoque l'illicéité de

la clause et corrélativement la nullité de l'assignation au motif que le Syndicat n'aurait pas assigné tous les indivisaires alors qu'il aurait dû y procéder.

Déboutée en première instance, la copropriétaire interjette appel et formule des demandes similaires devant la Cour.

La Cour d'appel de PARIS relève que la clause du règlement de copropriété était rédigée de telle sorte qu'elle permettait au Syndicat d'actionner l'un quelconque des indivisaires. La Cour rappelle en outre la licéité d'une telle clause :

« Il ressort de cette clause que le syndicat peut choisir d'agir contre l'un ou l'autre des propriétaires indivis, et qu'il peut solliciter le paiement de la totalité des sommes dues à l'un d'eux puisque les copropriétaires indivis sont indivisément responsables entre eux, vis à vis du syndicat. »

La décision de première instance est ainsi confirmée et la copropriétaire condamnée à payer les charges.

L'article 1310 du Code civil rappelle une règle bien établie selon laquelle la solidarité ne se présume pas.

Pour que le Syndicat des copropriétaires puisse s'en prévaloir, la solidarité doit être prévue dans le règlement de copropriété, **contrat opposable à tout copropriétaire.**

En pareille hypothèse, le Syndicat est en

droit, s'il l'estime nécessaire :

- Soit d'attraire tous les copropriétaires et de demander leur condamnation solidaire au paiement des charges
Dans ce cas et au stade de l'exécution, le Syndicat des copropriétaires pourra se retourner contre le copropriétaire le plus solvable.

- Soit d'actionner uniquement un des indivisaires
Dans cette hypothèse, l'indivisaire pourra en cours d'instance mettre dans la cause tous les autres indivisaires ou se retourner a posteriori contre eux à concurrence de leurs parts respectives dans l'indivision.

Les Syndicats des copropriétaires omettent trop souvent de s'appuyer sur le règlement de copropriété et de l'adresser à leur Conseil, afin de trouver la solution la plus adéquate face à la défaillance de leurs copropriétaires, notamment quand l'un des copropriétaires indivis décède.

Une solution similaire s'applique en matière de nue-propriété : le Syndicat des copropriétaires peut agir contre le nu propriétaire et lui demander l'intégralité de la dette si une clause de solidarité entre nu propriétaire et usufruitier a été insérée dans le règlement de copropriété.

Mélanie ELETTO



COPROPRIETE

3^{ème} civ Cour de cassation 28 janvier 2021,
n°19-22.714

Quelles sont les conséquences juridiques de la fusion absorption de la Société désignée en qualité de syndic lors de la précédente Assemblée générale, sur les contrats en cours ?

Telle est la question posée tout récemment à la Cour de cassation.

En l'espèce, un propriétaire avait engagé une action en nullité de l'Assemblée générale au motif que la société syndic désigné au cours de la précédente Assemblée générale avait fait l'objet d'une fusion absorption.

En première instance le copropriétaire obtient gain de cause, le Juge relevant en effet que le syndic désigné lors de la première Assemblée générale et le syndic ayant convoqué les copropriétaires pour l'Assemblée générale dont il était demandé l'annulation avaient des numéros RCS

différents ce qui tendait à considérer en toute logique que les entités étaient distinctes.

En cause d'appel, la Cour d'appel de PARIS infirme le jugement en retenant que même si le Syndic avait changé de forme juridique du fait de la fusion absorption, pour autant il avait conservé la même dénomination et le même siège social.

La Cour de cassation sanctionne la décision de la Cour d'appel :

« En statuant ainsi, alors que la loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

En l'espèce, le principal argument du syndic était d'avancer que la fusion absorption emporte précisément, et c'est d'ailleurs tout l'intérêt d'une telle opération,

transfert du patrimoine de la société absorbée.

Dès lors, les contrats en cours devraient suivre le sort de la société absorbée.

C'est omettre cependant le principe de la liberté contractuelle et c'est pour cette raison que sauf autorisation expresse du Syndicat des copropriétaires, le contrat de syndic cesse du fait de la fusion absorption (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 24 avril 2013, n°08-14.987)

Une décision d'Assemblée générale est donc nécessaire.

Mélanie ELETTO

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



COPROPRIETE

La vidéosurveillance des parties communes à jouissance privative

Question n°34788 de Monsieur Philippe GOSSELIN

Un député a interrogé le Ministre de la justice sur l'installation des caméras de vidéosurveillance sur les parties communes à jouissance privative et sur l'autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires si l'installation répond aux critères jurisprudentiels des « menus travaux » ne nécessitant pas d'autorisation et qu'aucun tiers n'est filmé, les zones filmées étant situées dans les parties communes à jouissance privative.

Le ministère de la justice rappelle qu'une telle installation ne nécessite pas l'autorisation de l'Assemblée générale, sous réserve de l'appréciation des juges du fond, si :

- ③ - Elle n'implique que de menus travaux ne

modifiant pas la substance et la destination de la partie commune à jouissance privative concernée.

- Qu'elle n'affecterait que des éléments mineurs de la partie commune.
- Elle serait d'un aspect discret par ses formes et dimensions et fixé par un ancrage léger et superficiel.

- Que les zones filmées se trouvent exclusivement à l'intérieur de la partie commune à jouissance privative où l'équipement est installé, voire à l'intérieur de la partie privative du copropriétaire à l'origine de l'installation.

- Que l'installation de l'équipement de vidéosurveillance en partie commune à jouissance privative n'est pas de nature à affecter l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le Ministre rappelle qu'il appartient en principe au Syndicat des copropriétaires de s'assurer de l'entretien des parties communes. Par conséquent, le Syndic devra s'assurer du bon entretien de l'installation, en procédant notamment à une visite des lieux, étant précisé que le Syndic peut en cas de difficulté être autorisé par le Juge à pénétrer dans une partie commune à jouissance privative (Décision du Conseil constitutionnel

du 18 janvier 1195, n°95-352).

Il sera nécessaire de s'assurer que le système de vidéosurveillance ne vise que la partie commune à jouissance privative.

Si l'installation venait à filmer des espaces publics (ex local vélo, cour commune..), les personnes filmées devront être informées au moyen de panneaux affichés en permanence et indiquant notamment la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la CNIL / la durée de conservation des images.

Mélanie ELETTO

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



BAUX COMMERCIAUX

L'action en paiement de l'indemnité d'éviction et les causes interruptives de prescription : la reconnaissance par le bailleur du droit à l'indemnité

Cour d'appel de PARIS 28 janvier 2021, n°19/07330

Suite à la demande de renouvellement du bail commercial en date du 16 décembre 2014, le bailleur refuse le renouvellement le 21 janvier 2015 et offre le paiement d'une indemnité d'éviction sous réserve que le preneur remplisse les conditions d'octroi de celle-ci.

Par lettre recommandée avec avis de réception du 1^{er} juin 2015, le bailleur sollicite de la société preneur divers documents afin de lui permettre de procéder à l'estimation du montant de l'indemnité d'éviction.

Le bailleur ajoute qu'en cas d'accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité d'éviction, un protocole transactionnel serait rédigé aux frais exclusifs du bailleur.

Saisi par le preneur par Exploit du 31 mai 2017, le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL ordonne une expertise judiciaire aux fins de donner un avis sur le montant de l'indemnité d'éviction et constate la résiliation du bail au 31 décembre 2014.

Le bailleur interjette appel de la décision rendue au motif que la demande du preneur est prescrite, faute de ne pas avoir été engagée avant le 21 janvier 2017, dans le délai de deux années suivant le refus de renouvellement et l'offre de payer l'indemnité d'éviction.

Le bailleur précise en outre que le courrier du 1^{er} juin 2015 ne peut être considéré comme un acte interruptif de prescription dans la mesure où l'offre de paiement de l'indemnité d'éviction était mentionnée dans l'acte refusant le renouvellement.

La Cour confirme le jugement de première instance et déboute le bailleur :

« **Le seul fait de délivrer un acte refusant le renouvellement du bail avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, peu important à cet égard que l'offre soit formulée en des termes prudents, ne vaut pas reconnaissance par le bailleur de ce droit à indemnité,** le bailleur pouvant par la suite rétracter son offre.

Toutefois, par lettre recommandée avec avis de réception du 1^{er} juin 2015 le bailleur, faisant référence à 'la notification de refus de renouvellement du bail', a sollicité du preneur divers documents afin de lui permettre de 'procéder à l'estimation de l'indemnité d'éviction qui vous est due'. Il était proposé qu'en cas d'accord amiable sur le montant de l'indemnité d'éviction, le protocole transactionnel pourra être rédigé par notre avocat ».

Les termes de ce courrier valent reconnaissance expresse par le bailleur, dans son principe, du droit de la locataire au paiement d'une

indemnité d'éviction. »

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial et doit payer, sauf dans les cas prévus aux articles L 145-17 et suivants du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

Il ressort en outre de l'article L145-60 du Code de commerce que le preneur doit solliciter le paiement de l'indemnité d'éviction avant l'expiration du délai de deux années.

Tant que le droit au paiement n'est pas définitif, le bailleur peut rétracter son offre si les conditions du droit au renouvellement ne sont pas remplies.

En d'autres termes, le délai de deux années court à compter du jour où le droit du preneur au paiement a été reconnu définitivement (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 17 octobre 2012, n°11-22920).

En l'espèce le paiement de l'indemnité d'éviction était subordonné par le bailleur à certaines conditions.

Par conséquent, dans l'hypothèse où le bailleur refuserait le renouvellement du bail commercial en offrant le paiement de l'indemnité d'éviction, il est conseillé d'indiquer uniquement la réserve de ne pas être dans l'un des cas des articles L145-17 et suivants du Code de commerce) que le bailleur offre de payer l'indemnité d'éviction à laquelle le preneur peut prétendre et en citant les dispositions de l'article L145-10 du Code de commerce, sans prendre la plume de nouveau et ce pour éviter une cause interruptive de prescription.

Mélanie ELETTO



BAUX D'HABITATION

L'indemnité d'occupation en cas de décès du locataire

3^{ème} civ Cour de cassation .8 avril 2021, n°20-15.010

Une société donne à bail d'habitation un immeuble à une femme qui décède le 20 juin 2015 en laissant ses trois enfants dont l'un d'eux décède en juin 2018 en laissant deux héritiers.

Soutenant que les meubles de la défunte étaient encore entreposés dans le logement, la société bailleuse assigne tous les héritiers en paiement d'une indemnité d'occupation et est déboutée par la Cour d'appel de DOUAI au motif que la Société bailleuse avait reloué une partie de l'immeuble.

La Société bailleuse interjette appel en rappelant que tous les meubles de la défunte étaient dans les lieux, sans la

moindre contrepartie financière. La Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel de DOUAI en ces termes :

« Une indemnité d'occupation est due en raison de la faute quasi-délictuelle commise par celui qui se maintient sans droit dans les lieux. »

La Cour de cassation observe que la bailleuse avait demandé expressément aux héritiers d'enlever le mobilier entreposé dans les lieux sans réaction particulière de leur part. Les lieux étant dès lors encore occupés, l'indemnité d'occupation est due.

Lorsque le bail est résilié, le locataire doit quitter les lieux puisque à compter de la résiliation, il devient occupant sans droit ni titre. En cas de maintien après la résiliation, le locataire commet une faute extracontractuelle entraînant le paiement d'une indemnité d'occupation au bailleur (Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 21 mai 1969, 68-10.259).

En l'espèce, le locataire était décédé et il avait par conséquent quitté les lieux. Pour autant, la libération des lieux ne saurait résulter à elle seul du départ du locataire. Le logement doit

être libre de toute occupation et les lieux vidés.

C'est ce qu'a rappelé avec justesse la Cour de cassation : il appartenait aux héritiers de la locataire de récupérer les meubles et de les entreposer dans un lieu choisi par eux.

Mélanie ELETTO

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



BAUX D'HABITATION

Nullité du commandement de quitter les lieux et respect de l'échéancier judiciairement accordé

Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PARIS. 9 décembre 2020, n°20-80.806

Assigné en paiement des loyers et des charges, un locataire à bail d'habitation avait obtenu des délais de paiement.

Affirmant que les engagements pris en première instance n'étaient pas respectés, le bailleur a fait signifier un commandement de quitter les lieux, contesté par le locataire devant le Juge de l'exécution.

En l'espèce, le locataire reconnaissait que les délais n'avaient pas été respectés, mais s'en justifiait en précisant que le bailleur avait été fautif

en s'abstenant d'informer le Caisse d'allocations familiales du respect de l'échéancier.

Partant, la CAF n'avait pas versé le reliquat dû au bailleur, ce qui expliquait dès lors l'absence d'apurement de la dette de loyers et de charges.

Le juge de l'exécution annule le commandement de payer en relevant que :

*« Si une rupture est intervenue au mois de décembre 2019, il est établi par les documents émanant de la CAF que les versements n'ont été interrompus qu'en raison de la **carence du bailleur à attester du respect de l'échéancier** »*

Lorsque le locataire bénéficie de l'aide au logement et qu'un apurement de la dette est convenu entre les parties, il appartient au locataire de respecter ses engagements et de payer le loyer courant outre l'arriéré, déduction faite du montant de l'aide au logement versée au propriétaire.

Il est patent que le maintien de l'aide au logement est lié au respect de l'échéancier. Or en l'espèce, le bailleur n'ayant

pas informé la CAF que le locataire s'acquittait de ce qui avait été convenu, l'aide au logement dévolue au locataire avait cessé d'être versée.

C'est donc le bailleur fautif qui était directement à l'origine de l'absence de règlement du reliquat qui devait être effectué en réalité par la CAF.

En pratique, le bailleur doit être attentif aux paiements effectués par son locataire et éviter de se dispenser de répondre aux demandes de la CAF.

Il appartient en outre aux Huissiers de justice, rédacteurs du commandement, de se rapprocher du bailleur s'ils observent qu'une aide au logement dont bénéficierait le locataire n'est plus versée et de lui en demander précisément les raisons.

Ceci éviterait a minima de délivrer un commandement de quitter les lieux sujet à caution et partant, une procédure devant le juge de l'exécution.

Mélanie ELETTO