



Les brèves de PORTALIS

Février 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
- 2 La qualification des balcons et la stricte application du règlement de copropriété

BAUX

Les baux commerciaux :

- 3 L'office du juge dans la fixation de la valeur locative
- 4 Actualité législative

Les baux d'habitation :

- 5 La résiliation du bail en cas de violences commises par le fils de la locataire
- 6 Actualité législative

RGM - Société d'Avocats



COPROPRIETE

L'abus de majorité
3^{ème} civ Cour de cass 22 octobre 2020,
n°18-25.921

Un copropriétaire minoritaire sollicite l'autorisation des copropriétaires réunis en Assemblée générale de réaliser des travaux ayant pour objectif de rendre ses lots indépendants, étant précisé que l'immeuble était composé de deux copropriétaires dont l'un était largement majoritaire.

Ayant rejeté la résolution, le copropriétaire engage une action en nullité de la résolution à l'encontre des consorts VJ copropriétaires majoritaires des autres lots.

Par décision du 9 avril 2018, la Cour d'appel de COLMAR fait droit à sa demande et annule la résolution. Les propriétaires majoritaires forment un pourvoi, avançant que la résolution n'est pas entachée d'un abus de majorité au motif que leur nombre de voix a été réduit conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, à la somme des voix du copropriétaire demandeur à la résolution. Dès lors il y avait égalité des voix entre tous les copropriétaires et par conséquent

aucun abus de majorité.

La Cour de cassation rejette le pourvoi :
«La Cour d'appel a retenu qu'il n'existait pas d'alimentation séparée des lots en électricité....que les travaux ayant fait l'objet de la résolution litigieuse étaient indispensables pour rendre indépendants les lots des copropriétaires, qu'ils répondaient à leur intérêt collectif et que la situation actuelle, qui n'était conforme ni à cet intérêt, ni au règlement de copropriété, profitait exclusivement aux consorts VJ puisqu'elle leur permettait de jouir du hall d'entrée et d'avoir seuls la maîtrise de la production d'eau chaude. Ayant ainsi procédé à la recherche prétendument omise sur l'existence d'une simple opposition d'intérêts, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur les conséquences de l'application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision d'annuler la décision litigieuse pour abus de majorité »

L'abus de majorité est défini par la jurisprudence comme une décision contraire à l'intérêt collectif des copropriétaires et dans un intérêt distinct de celui-ci (**Arrêt de la Cour d'appel de LYON du 24 juin 1980**).

Tel est le cas par exemple lorsqu'une résolution attribue à certains copropriétaires des emplacements de stationnement dans une cour commune sans contre partie pour les autres copropriétaires (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 11 mai 2006, n°05-10.924**).

Il appartenait ainsi au copropriétaire demandeur à l'annulation de la résolution de démontrer que la décision a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts des copropriétaires majoritaires et ce au détriment du copropriétaire minoritaire, ce qui a été retenu par la Cour d'appel de COLMAR.

Au soutien de leurs pourvoi les copropriétaires majoritaires avançaient l'idée selon laquelle l'abus de majorité ne pouvait pas être retenue du moment où le nombre de leurs voix avait été réduit de telle sorte qu'il y avait une égalité de voix entre copropriétaires.

Cet argument est, fort heureusement, balayé par la Cour de cassation : l'abus de majorité ne relève pas d'un savant calcul mathématique mais de la preuve que la décision prise favorise une majorité au détriment d'une minorité.

En l'espèce, cette preuve était démontrée puisque seuls les copropriétaires du rez-de-chaussée pouvaient accéder au hall d'entrée, partie commune et avaient la maîtrise de l'eau chaude. Le refus d'autoriser les travaux entraînant donc l'impossibilité d'accéder aux parties communes pour le copropriétaire minoritaire, l'abus de majorité était caractérisé.

Mélanie ELETTO



COPROPRIETE

La qualification des balcons et la stricte application du règlement de copropriété
3^{ème} civ Cour de cass .7 janvier 2021, n°19-19.459

Les propriétaires du lot n°9 et ceux du lot n°10 dans un immeuble en copropriété ont engagé une action en annulation des résolutions d'Assemblée générale ayant voté la réalisation de travaux d'étanchéité des terrasses ainsi que la réfection des balustres et pots-à-feu en mettant à la charge des lots 9 et 10 le financement desdits travaux.

Se rattachant aux stipulations du règlement de copropriété, les propriétaires de ces lots avançaient en effet que les terrasses, balustres et vases Médicis constituaient des parties communes de l'immeuble et non des parties privatives.

Déboutés devant la Cour d'appel, les propriétaires des lots n°9 et 10 se sont pourvus en cassation.

Ils ont à cet effet indiqué que le règlement de copropriété avait certes fait référence aux balcons dans son article 3 relatif aux parties privatives, mais qu'il n'avait qu'un effet énonciatif et qu'il appartenait à la Cour de rechercher, pour qualifier les balcons de parties privatives si les balcons étaient réservés à l'usage

exclusif de chaque copropriétaire et ce d'autant plus que le règlement de copropriété interdisait aux copropriétaires de déposer le moindre objet sur les balcons. Les propriétaires des lots 9 et 10 en déduisaient que les balcons ne pouvaient, du fait de cette interdiction, qu'être des parties communes et non des parties privatives.

La Cour de cassation rejette cette argumentation :

«La Cour d'appel a retenu, par une application souveraine, exclusive de dénaturation du règlement de copropriété, qu'il résultait des dispositions combinées des articles 3,4 et 5 que les balcons, qui n'existaient qu'au 4^{ème} étage de l'immeuble étaient des parties privatives dépendant des lots n°9 et 10 et non des parties communes à usage privatif attachées à ces lots, que les petites terrasses, les balustres et les vases Médicis constituant les balcons du 4^{ème} étage formaient un tout, ces petites terrasses particulières aux lots n°9 et 10 correspondant, en réalité, aux terrasses invoqués par les parties, qu'en l'absence de référence aux terrasses dans le règlement de copropriété, il devait être considéré que ceux-ci étaient les balcons particuliers prévus à l'article 3 du règlement de copropriété, qu'à ce titre le balcon, la balustrade et les vases intégrés à cette balustrade formaient un tout à l'usage exclusif des propriétaires des lots n°9 et 10 de sorte qu'ils constituaient des parties privatives au sens de l'article 3 précité et que seuls les copropriétaires des lots n°9 et 10 étaient tenus de contribuer au financement des travaux de leur restauration »

Il peut paraître difficile pour le syndic de distinguer parties communes et parties

privatives et la tentation peut être grande de se raccrocher uniquement aux critères dégagés par le législateur consistant à dire que les parties privatives sont celles réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, là où les parties communes sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les propriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les critères dégagés par le législateur aux articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 s'appliquent en cas de silence du règlement de copropriété (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 30 mars 2010, n°09-14.229**).

Tel est le cas également lorsque le règlement de copropriété comporte des mentions contradictoires (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 6 février 2020, n°18-18.825**).

En l'espèce le règlement de copropriété qualifiait les balcons de parties privatives, de telle sorte que le Syndicat des copropriétaires avait fait une stricte et juste application des dispositions du règlement de copropriété en imputant exclusivement les frais de travaux aux seuls propriétaires concernés

Mélanie ELETTO



BAUX

Les baux commerciaux

L'office du juge dans la fixation de la valeur locative

3^{ème} civ Cour de cass .12 novembre 2020, n°18-25.967

Des propriétaires avaient signifié un congé avec offre de renouvellement et fixation à la valeur locative déplaçonnée et ont saisi le Juge des loyers commerciaux à ce titre.

La Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE les ayant déboutés de leur demande et ayant déduit de la valeur locative plafonnée le montant de la taxe foncière les bailleurs avaient formé un pourvoi en soulevant qu'il appartenait au Juge de rechercher au besoin d'office, la valeur locative des lieux loués.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel en ces termes :
«En statuant ainsi alors qu'il(le juge) incombait de **rechercher**, nonobstant l'absence de modification notable des éléments mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article

L145-33 du Code de commerce, si le **loyer du bail renouvelé**, calculé par application de l'indice prévu à l'article L 145-34 du même code, **excédait la valeur locative**, laquelle s'évalue selon les critères définis à l'article L 145-33 et non sur la base du loyer plafonné auquel, comme loyer contractuel indexé, il n'y a pas lieu d'appliquer des facteurs de minoration, la Cour d'appel a violé le premier texte susvisé, par défaut d'application et le second, par fausse application».

Il appartient au Juge de vérifier que les éléments soulevés par les parties justifient le déplaçonnement (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 23 juin 1971**).

Le Juge doit également préciser les éléments pris en considération pour déterminer la valeur locative des lieux loués (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 9 février 1994**).

Il ne peut cependant pas rendre sa décision sur la seule base d'une expertise non contradictoire (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 10 février 1976**). Pour autant, le Juge n'a pas l'obligation de désigner un expert. En effet, l'expertise n'est pas de droit et si le bailleur demandeur à l'instance ne fournit pas suffisamment d'éléments au soutien de sa demande, le Juge des loyers commerciaux peut souverainement le débouter de sa demande (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 22 janvier 1997**).

En l'espèce, la Cour de cassation a précisé que le Juge des loyers commerciaux ne peut pas uniquement débouter le bailleur de sa demande en fixation du loyer déplaçonné, mais qu'il lui appartient de rechercher si la valeur locative est ou non inférieure au loyer plafonné.

Mélanie ELETTO



BAUX

Les baux commerciaux

Actualité législative L'article 20 de la loi de finances pour 2021 : le crédit d'impôt du bailleur

Suite à la prorogation de l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 16 février 2021 inclus, la loi du 14 novembre a, dans son article 14, indiqué que :

« **Jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police** mentionnée au I, les personnes mentionnées au même I ne peuvent encourir d'intérêts, de pénalités ou toute mesure financière ou encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où leur activité est ou était ainsi affectée. Pendant cette même période, les sûretés réelles et personnelles garantissant le paiement des loyers et charges locatives concernés ne peuvent être mises en œuvre et le bailleur ne peut pas pratiquer de

mesures conservatoires.

Toute stipulation contraire, notamment toute clause résolutoire ou prévoyant une déchéance en raison du non-paiement ou retard de paiement de loyers ou charges, est réputée non écrite.

[...]

Les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles sont suspendues jusqu'à la date mentionnée au premier alinéa »

Précisons également que le dispositif entre en vigueur du 17 octobre 2020 (date de l'état d'urgence sanitaire fixée par décret n°2020-1257 du 14 octobre 2020) **jusqu'à deux mois après la réouverture de l'établissement.**

Ne restait que les conditions relatives aux bailleurs pouvant invoquer ce crédit d'impôt et celles relatives aux sociétés preneurs.

L'article 20 de la loi de finances du 29 décembre 2020 a ainsi fixé les critères d'éligibilité :

Les bailleurs

Ne peuvent bénéficier du crédit d'impôt que les bailleurs personnes physique ou morales ayant consenti un abandon de loyer pour le mois de novembre 2020 et au plus tard le 31 décembre 2021. Le bénéfice du crédit d'impôt devra être demandé dans le cadre de la déclaration d'impôt sur le revenu ou les sociétés.

Les preneurs

Le preneur doit louer des locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public au cours du mois de novembre 2020 ou exercer son activité principale dans un secteur mentionné à l'annexe S1.

Le preneur doit avoir en outre un effectif d'au moins 5.000 salariés étant précisé qu'il est tenu compte de l'ensemble des salariés des entités liées lorsque l'entreprise locataire contrôle ou est contrôlée par une autre personne morale.

La société doit en outre ne pas être en difficulté au 31 décembre 2019 et ne pas être en liquidation judiciaire au 1^{er} mars 2020.

Lorsque l'entreprise locataire est exploitée par un ascendant, un descendant ou un membre du foyer fiscal du bailleur, ou lorsqu'il existe des liens de dépendance entre elle et le bailleur, le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à la condition que le bailleur puisse justifier par tous moyens des difficultés de trésorerie de l'entreprise locataire.

Mélanie ELETTO

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



BAUX

Les baux d'habitation

La résiliation du bail en cas de violences commises par le fils de la locataire

3^{ème} civ Cour de cass. 17 décembre 2020, n°18-24.823

L'OPAC a donné à bail un logement à une locataire dont l'enfant mineur avait par la suite exercé des violences à l'encontre des agents du bailleur. L'enfant ayant été condamné pénalement, Madame A avait été relogée par la suite dans un autre appartement appartenant à l'OPAC.

L'enfant devenu majeur a quelques années plus tard commis des faits de violences à l'encontre des employés du bailleur en dehors du logement.

Au vu de ces éléments, L'OPAC a assigné la locataire en résiliation du bail pour manquement à l'usage paisible des lieux et sa demande a été accueillie par la Cour d'appel de LYON le 30 janvier 2018.

Au soutien de son pourvoi, la locataire

considérait qu'aucune juridiction ne pouvait résilier un bail d'habitation pour défaut de jouissance paisible dès lors que les violences dont il s'agit avaient été commises en dehors du logement.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en indiquant :

«La Cour d'appel a retenu à bon droit que les violences commises par le fils de Madame A à l'encontre des employés du bailleur et réitérés après une première condamnation pénale constituaient des manquements à l'obligation d'usage paisible des lieux incombant au preneur et aux personnes vivant sous son toit et que le lieu de commission des violences importait peu dès lors que les victimes étaient des agents du bailleur»

Le locataire est tenu à une obligation de jouissance paisible du logement, ce qui résulte des dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

Le seul constat que le fils d'une locataire ai été condamné pénalement pour des dégradations commises dans le hall d'un immeuble appartenant au même ensemble immobilier que celui où se situent les lieux loués mais distant de plus d'un kilomètre ne suffit pas à entraîner la résiliation du bail, en l'absence de lien entre les troubles et le manquement du locataire à son obligation de jouissance paisible du logement et de ses accessoires (**Arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 14 octobre 2009, n°08-6.955**).

C'est sur cet argument que la locataire

avait formé son pourvoi, rappelant ainsi que les faits de violences avaient eu lieu à l'extérieur du logement.

Or en l'espèce, ce n'est pas tant le lieu de commission des actes de violences qui a causé la résiliation du bail que la qualité des victimes de l'infraction, puisqu'il s'agissait de salariés du bailleur. De surcroît, la Cour de cassation a saisi l'occasion de cette décision pour rappeler que la résiliation du bail peut être engagée lorsque les manquements à l'obligation de jouissance paisible sont le fait d'un tiers sous la responsabilité du locataire.

La résiliation du bail peut en effet être engagée même lorsque les troubles de jouissance émanent de l'enfant du locataire (**Arrêt de la Cour d'appel de PARIS du 5 janvier 2016, n°14/08260**).

Mélanie ELETTO



BAUX

Les baux d'habitation

Actualité législative

Le décret n°2021-8 du 5 janvier 2021 relatif aux modalités de réalisation et au contenu du diagnostic social et financier effectué dans le cadre d'une procédure judiciaire aux fins de résiliation du bail

L'article 24 III de la loi du 6 juillet 1968 prévoit que lorsque le bailleur entend solliciter la résiliation du bail, l'huissier notifie l'assignation au représentant de l'Etat (cf le Préfet) deux mois avant l'audience, afin que celui-ci puisse saisir l'organisme désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées afin qu'il dresse un diagnostic social et financier du locataire.

Le décret du 5 janvier 2021 en vigueur le 8 janvier 2021 est venu apporter quelques précisions sur le diagnostic social et financier, indiquant que celui-ci est dressé par un intervenant social ou juridique dépendant de l'organisme désigné.

Avant de dresser le diagnostic, le locataire est convoqué à un entretien quinze jours avant la saisine de l'organisme par la Préfecture. En l'absence de réponse du locataire 15 jours avant l'audience devant le Juge des contentieux et de la protection, un second entretien lui est proposé.

Après s'être rapproché du bailleur et du locataire, le diagnostic est dressé par l'intervenant social ou juridique, en lien avec la CCAPEX, laquelle lui transmettra toutes les informations dont elle dispose sur le locataire.

Ce diagnostic est transmis au juge et à la CCAPEX au plus tard 5 jours ouvrés avant l'audience, que le locataire et/ou le bailleur l'aient ou non signés.

D'où l'importance de communiquer toutes les informations nécessaires pour permettre au Juge de pouvoir statuer en toute connaissance de cause...

Mélanie ELETTO