

Copropriété Cohabiter avec un commerce

La coexistence entre un commerçant et les autres occupants de l'immeuble peut rapidement être source de tensions.

Tour d'horizon des droits et devoirs de chacune des parties.

Par Marianne Bertrand et Charlotte Hubert



Sommaire

PAGE 14

Une activité autorisée par la copropriété Il est rare que le règlement de copropriété interdise les commerces, mais il peut limiter les activités admises, sous le contrôle du juge.

PAGE 16

Un établissement qui ne cause pas de nuisance Bruits, odeurs, produits dangereux, déchets... Comment la copropriété peut faire respecter ses droits.

PAGE 22

Le propriétaire doit contribuer aux charges Il est mis à contribution pour les charges d'entretien de l'immeuble.

PAGE 24

Des travaux à approuver en assemblée générale Dès lors qu'ils touchent aux parties communes (devanture, enseigne, murs porteurs, etc.), les travaux du locataire sont soumis à autorisation. Au propriétaire de s'en assurer, sous sa responsabilité.

Une activité autorisée par la copropriété

AVIS D'EXPERT



JULIEN BERBIGIER
Avocat en immobilier

« Voter une résolution restrictive »

Rien n'interdirait au syndicat des copropriétaires de se prévaloir d'une résolution d'assemblée générale (AG) qui restreindrait une activité commerciale, même en cas d'erreur de majorité, alors que l'unanimité est requise... dès lors que la décision n'a pas été contestée dans le délai légal des 2 mois. Mais pour être opposable au locataire, celle-ci doit être publiée au fichier immobilier.

La pierre angulaire, le règlement de copropriété

La marge d'action du syndicat est étroite. Dès lors que le règlement de copropriété n'interdit pas explicitement, par une clause d'habitation bourgeoise exclusive rédigée de manière non équivoque, toute activité commerciale, comme professionnelle, d'ailleurs, l'exercice d'une telle activité est possible. Dans la majo-

rité des copropriétés, les règlements contiennent une clause d'habitation bourgeoise simple. Les commerces sont alors tolérés, voire autorisés noir sur blanc mais circonscrits – une clause fréquente – aux lots en rez-de-chaussée. Et, le plus souvent, toutes les activités ne sont pas autorisées. Car, sans surprise, c'est le type de commerce qui pose le plus de problèmes dans les copropriétés.

Premier cas de figure : le règlement de copropriété interdit expressément telle ou telle activité. Cette interdiction suffit à caractériser, si elle est enfreinte, un trouble manifestement illicite (*cass. civ. 3^e du 18.1.23, n° 21-23.119*). Le syndicat des copropriétaires pourra sans peine obtenir en justice l'arrêt de l'activité litigieuse sans avoir à prouver l'existence d'un préjudice particulier. « La clause est d'interprétation stricte, prévient Gilles Frémont, syndic parisien et président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC). Si le règlement proscri-

uniquement l'activité de restauration, celle de vente à emporter, dès lors qu'elle n'est pas listée, est a contrario permise. » C'est plus compliqué si les dispositions du règlement de copropriété se rapportant aux types de com-



LA CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE SIMPLE FAIT QUE LES COMMERCES SONT EN GÉNÉRAL TOLÉRÉS, MAIS CIRCONSCRITS

merces sont rédigées en termes généraux, et donc sujettes à interprétation. C'est alors le juge qui, souvent, tranchera.

Une interprétation au cas par cas

L'exclusion d'« activités bruyantes et malodorantes » sera ainsi appréciée à l'aune des caractéristiques de l'immeuble et de son environnement. Il sera, par exemple, difficile pour un syndicat de se fonder sur cette formulation pour interdire un restaurant ou une boulangerie si l'immeuble se situe dans une rue animée et commerçante qui en compte déjà plusieurs. À l'inverse, une copropriété a pu s'appuyer sur une clause de son règlement imposant un « commerce de luxe » pour s'opposer à l'installation d'un « coffee-shop ».

Une activité de restauration rapide, par nature bruyante, qui n'a rien à voir, ont estimé les juges, avec l'activité de salon de thé exercée précédemment. La restriction prévue par le règlement était, en l'occurrence, justifiée par la destination de l'immeuble, « un bel immeuble dans un quartier d'habitation cossu » en dépit même de son évolution au fil des années et de l'installation de débits de boissons à proximité (*cass. civ. 3^e du 13.11.13, n° 12-24.446*). Une décision

étonnante alors que « les juges ont tendance à apprécier d'autant plus sévèrement une clause qu'elle est restrictive », pointe David Rodrigues, responsable juridique à l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV). ■

MARIANNE BERTRAND

COLLÈGES GETTY IMAGES

Un établissement qui ne cause pas de nuisance



C'est pas parce qu'un commerce est autorisé, ou pas interdit, que l'exploitant peut l'exercer en toute impunité, en causant des nuisances aux autres copropriétaires. André Lévy, dynamique président du conseil syndical d'une copropriété à Fontenay-sous-Bois (94), a choisi de cadrer d'emblée les choses à l'arrivée d'une supérette en bas de son immeuble, il y a deux ans. Il faut dire que le syndicat avait été échaudé par les problèmes rencontrés avec le précédent commerce d'alimentation, qui a fini par mettre la clé sous la porte tandis qu'une procédure avait été lancée contre lui et son bailleur pour diverses nuisances sonores causées au voisinage. « Nous avons affiché un règlement intérieur dans le hall d'entrée de l'immeuble qui rappelle les heures d'ouverture du magasin, les emplacements réservés sur la rue et les heures permises pour décharger les marchandises, l'interdiction d'entreposer quoi que ce soit dans la cour commune, ainsi que les modalités d'utilisation des poubelles par l'exploitant », nous détaille l'ancien expert-comptable à la retraite. Ce document – à ne pas confondre avec le règlement de copropriété – vise à garantir la bonne cohabitation entre les occupants, a fortiori en présence d'un commerce dont les intérêts, par nature divergents de ceux des autres résidents, sont source de litiges. Attention, si utile soit-il, le règlement intérieur n'a pas de valeur contractuelle « à moins d'être annexé au règlement de copropriété et voté comme un modificatif, puis publié au fichier immobilier », rappelle Julien Berbigier,

GETTY IMAGES

FAIRE CESSER L'ACTIVITÉ DES « DARK KITCHENS » ET « DARK STORES »

Le local où s'exerce une activité de préparation de repas (« dark kitchen ») ou de stockage de marchandises (« dark store ») commandés en ligne par la clientèle et destinés à être livrés, est un entrepôt, non un commerce (art. R 151-27 du code de l'urbanisme). Cette activité doit faire l'objet d'une demande en mairie de changement de destination du local, une démar-

che rarement accomplie. Le règlement de copropriété peut interdire l'usage du local commercial comme entrepôt; le syndicat peut alors s'y référer pour obtenir sa cessation. Une telle activité peut par ailleurs être expressément interdite dans le plan local d'urbanisme. Restent les installations sauvages de dark kitchens, souvent en étage. « Au moins, l'intervention du service d'hygiène de la mairie peut se révéler

efficace », conseille David Rodrigues, juriste à l'association Consommation, logement et cadre de vie. « En cas de nuisances persistantes, il faut recourir à un commissaire de justice pour qu'il dresse procès-verbal de constat avec au besoin une sommation... une sommation interpellative, poursuit l'avocat Julien Berbigier. Le syndicat peut avoir intérêt à modifier le règlement de copropriété en les interdisant nommément. »

avocat associé chez Walter & Garance et président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi) du Centre-Val de Loire.

Des a priori parfois déraisonnables

Autre point d'attention, alors que les commerces en pied d'immeuble deviennent rapidement un sujet sensible, il n'est pas possible, pour les copropriétaires, d'anticiper d'éventuelles nuisances. « Nous sommes régulièrement sollicités par des propriétaires dont le logement donne au-dessus du commerce et qui prennent les devants à l'arrivée d'un nouvel exploitant. Ils font valoir que l'activité va, par exemple, générer un afflux de clients ou de livraisons qui leur est préjudiciable, y compris pour la valeur de leur bien. Sauf qu'il n'y a pas de préjudice tant que le commerce n'est pas ouvert », témoigne Julien Berbigier. Cela n'empêche pas le syndicat des copropriétaires de lever certaines craintes, dès le départ. La tenue de l'assemblée générale peut être un moment

propice. Il est en effet possible d'inscrire un point d'information à l'ordre du jour, sans qu'il donne lieu à un vote, afin de présenter les caractéristiques de l'activité commerciale. « Le copropriétaire bailleur peut fournir lui-même des

explications sur les modalités d'exploitation du commerce, mais le plus efficace est d'y inviter le locataire, afin qu'il puisse répondre en personne aux interrogations et désamorcer les inquiétudes. Il pourra ainsi, par exemple, être fait état de travaux réalisés dans le local, visant à limiter les nuisances », souligne l'avocat.

Un cadre juridique large

Bruits, odeurs, encombrement des parties communes... Les copropriétaires ne sont pas dépourvus de moyens pour se défendre. Il faut d'abord se référer au règlement de copropriété de l'immeuble, qui fixe souvent des restrictions aux modalités de jouissance des lots à usage de commerce. Le commerçant est ainsi censé se conformer à la clause générale se rapportant...

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ RESTREINT SOUVENT LES MODALITÉS DE JOUISSANCE DES LOTS COMMERCIAUX

... à la tranquillité de l'immeuble, couramment prévue. Une disposition peut aussi cibler les activités commerciales en stipulant qu'elles ne doivent pas engendrer de nuisances sonores ou olfactives. Autre clause récurrente à laquelle l'exploitant doit se soumettre, l'interdiction d'encombrer les parties communes. La difficulté est que de telles dispositions, parfois trop générales, ne sont pas toujours suffisantes. En tout état de cause, l'exploitant doit se conformer à la loi. Le copropriétaire du lot commercial, en tant que responsable des agissements de son locataire, doit faire en sorte que celui-ci ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires (art. 91 de la loi n° 65-557 du 10.7.65). Et d'une manière générale, tout occupant engage sa responsabilité si son comportement occasionne un trouble de jouissance à ses voisins. Pour être répréhensible, ce trouble doit être anormal – en d'autres termes, excéder les inconvénients normaux du voisinage (art. 1253 du code civil). « Cela suppose, face aux juges, de réunir deux conditions : le niveau d'intensité et la récurrence », précise Éric Audineau, avocat parisien spécialisé en droit immobilier. Une situation qui s'apprécie au cas par cas.

Des points de friction récurrents

Les nuisances sonores ou olfactives figurent, sans surprise, au cœur des problèmes rencontrés par les copropriétaires avec les com-

merces. Il est relativement simple d'attaquer un exploitant qui ne respecte pas les normes auxquelles il est astreint, pouvant également aussi découler du non-respect du règlement sanitaire départemental (comme l'absence d'extracteur de fumées) ou de dispositions légales (tels les seuils acoustiques définis à l'article R 1336-1 du code de l'environnement). « Il est plus difficile d'agir sur des bruits de comportement – de consommateurs en terrasse ou de livreurs, notamment –, car ils sont subjectifs et perceptibles à un instant donné », relève Éric Audineau. Il sera tenu compte de l'environnement (par exemple, la rue est-elle très fréquentée ?) pour apprécier si la nuisance causée est ou non excessive. Sachant que l'issue est plutôt à chercher dans le compromis – procéder à un aménagement de la plage horaire d'une terrasse – que dans une solution radicale – le retrait de la terrasse, dans notre exemple.

Autre problème récurrent, l'occupation abusive des parties communes qui, pour un commerce, va souvent se traduire par des marchandises entreposées dans le hall ou une cour communs, notamment. La clause de non-occupation, dans les règlements de copropriété, est avant tout dictée par des considérations de sécurité (risque d'obstruction des passages en cas d'incendie) et du respect des droits des autres copropriétaires...

LE COMMERÇANT UTILISE DES PRODUITS DANGEREUX

Dans le collimateur des copropriétés, les pressings, garages et ateliers de réparation de scooters et, plus récemment, les activités d'onglerie... Leur point commun ? Ces commerces stockent et emploient des produits possiblement dangereux. Le règlement

de copropriété peut l'interdire, mais s'il s'agit d'une interdiction générale, le syndicat doit, pour l'invoquer, apporter la preuve de la dangerosité. Le plus efficace est de s'assurer auprès du copropriétaire bailleur que le locataire est bien en conformité avec les contraintes réglementaires (utilisation de produits auto-

risés, ventilation adaptée, sécurité incendie, gestion des déchets...), faute de quoi il peut agir contre lui en résiliation du bail (voir p. 19). Notez qu'il est toujours possible de faire un signalement à la préfecture en cas de doute sur la conformité d'une activité exercée dans l'immeuble en matière de sécurité incendie.



REPÈRES

LES ACTIONS À MENER POUR FAIRE RESPECTER SES DROITS

Lorsque l'activité commerciale pratiquée dans l'immeuble pose problème, le syndicat, collectivement, ou un ou plusieurs copropriétaires, individuellement, peuvent agir. **Par M. B.**

Saisir l'administration

Cette voie a l'avantage de la gratuité, mais elle reste peu dissuasive pour les commerces, d'autant que les agents de l'administration sont en sous-effectif pour effectuer les contrôles.

► Un copropriétaire (souvent celui habitant au-dessus du commerce...) peut saisir la direction départementale de la protection des populations (DDPP, adressez-vous à votre préfecture pour trouver un contact). L'action a plus de poids si elle est faite à plusieurs.

► Cette instance peut envoyer des agents pour effectuer des contrôles sur les normes d'hygiène, de sécurité et les nuisances liées à l'activité du commerce. La DDPP peut infliger des amendes, mais le concours du préfet est requis en cas d'infraction grave (en matière de sécurité incendie, par exemple) nécessitant la fermeture du commerce.

À SAVOIR Des mairies, dont celle de Paris, proposent des formulaires de signalement en ligne des nuisances sonores et/ou olfactives générées par un commerce.

► Dans le cadre du pouvoir de police du maire, un agent peut faire un constat et dresser un procès-verbal d'infraction en vue d'une action au tribunal de police.



Saisir le juge

Si le commerçant locataire cause un trouble, mettez-le en demeure, ainsi que son bailleur – responsable vis-à-vis du syndicat – de le faire cesser. Si le locataire reste passif, le juge pourra être saisi pour y mettre fin et ordonner le versement de dommages et intérêts. Si le bailleur n'agit pas, le syndicat peut obtenir la résiliation du bail par le biais de l'action oblique (art. 1341-1 du code civil).

► L'action civile devant le tribunal judiciaire peut avoir deux fondements (cumulables) :

1 Le non-respect d'une clause du règlement de copropriété

► L'action est menée de manière collective par le syndicat des copropriétaires chargé de veiller au respect du

règlement, dès lors qu'une disposition n'est pas respectée (vote à la majorité simple de l'art. 24) : nuisances sonores ou olfactives, encombrement des parties communes, travaux non autorisés...

► Un copropriétaire peut aussi agir à titre individuel (ou à plusieurs, avec un partage possible des honoraires d'avocat) s'il subit un préjudice au niveau de son lot : nuisances sonores ou olfactives, enseigne lumineuse...

2 Un trouble anormal de voisinage

► Cette action peut être menée par tout occupant de l'immeuble (copropriétaire ou locataire). Elle s'applique même si les nuisances sonores ou olfactives ne sont pas interdites en tant que telles dans le règlement de copropriété mais que celles-ci dépassent les inconvénients normaux de la vie en collectivité.

► Elle peut aussi être menée par le syndicat si le trouble est collectif.

À SAVOIR Cette action doit être obligatoirement précédée d'une tentative de résolution amiable (conciliation, médiation, procédure participative avec un avocat).

► Il faut apporter le maximum de preuves devant le tribunal : constat par un commissaire de justice, mesures par un acousticien, témoignages (sur un formulaire officiel d'attestation).

QUAND LE LOCAL DEVIENT VACANT

Le commerce en pied d'immeuble a été contraint de mettre la clé sous la porte et il est, depuis, demeuré vacant. Le copropriétaire bailleur peut être contraint par le règlement de copropriété de sécuriser son accès, au besoin en faisant poser un rideau métallique et en mettant le local sous alarme. Il demeure responsable au regard du syndicat en cas d'intrusion occasionnant un trouble de jouissance au niveau des parties communes (squat). « *Le syndic, en charge de la gestion et de la sécurité dans l'immeuble, doit aussi être informé. D'autant que la vacance est susceptible d'avoir un impact sur l'assurance de l'immeuble, le contrat pouvant prévoir une majoration de prime, voire un refus de prise en charge intégrale en cas de sinistre* », relève l'avocat Julien Berbigier, qui conseille aussi de faire un point d'information sans vote en assemblée générale. Notez qu'en cas de dégradation de la devanture menaçant la sécurité des occupants de l'immeuble, le maire peut prescrire des travaux de mise en sécurité aux frais du propriétaire (art. L 511-11 du code de la construction et de l'habitation).

... res. « *Une copropriété m'a sollicité dans le cadre d'une affaire de boulangerie qui s'approvisionnait en bois et farine par la cour, en violation du règlement de copropriété. Ce commerçant y stockait ses stères et y vidait les déchets de farine, qui tombaient dans les regards d'eaux pluviales. Il ne voulait rien entendre. Le syndicat a pu obtenir sa condamnation en référé sous astreinte* », détaille Julien Berbigier.

L'installation de terrasses sauvages dans la cour commune peut également être réprimée. Parfois, un simple rappel au règlement du syndic suffit, comme dans cette copropriété tourangelle où le conseil syndical a pu, par l'intermédiaire de son gestionnaire, faire enlever les tables et chaises qu'un salon de thé avait installées dans l'arrière-cour au bénéfice de ses clients, six mois sur douze. Le bailleur aurait dû demander en assemblée générale, pour le compte de son locataire, une autorisation préalable du syndicat. Citons encore cet opticien qui utilisait une sortie de secours, réservée à cet usage,

pour permettre à sa clientèle d'accéder à un parking situé à l'intérieur de l'immeuble, qui n'avait pas à recevoir de public. La situation a fini par se dénouer... avec la faillite du commerce.

La gestion des déchets aussi

La question du traitement des déchets en présence d'un commerce devient aussi vite un sujet dans les copropriétés. Surtout lorsque les poubelles se révèlent insuffisantes pour contenir le volume de déchets de l'ensemble des occupants de l'immeuble, avec les problèmes d'hygiène et de nuisibles qui en résultent. Les poubelles doivent déjà se trouver dans un endroit adapté et ventilé, selon les prescriptions du règlement sanitaire départemental – à défaut, dans la cour de l'immeuble. « *Il y a une sorte de légende urbaine qui dit que dans les copropriétés, les commerçants doivent utiliser leurs propres poubelles pour jeter leurs déchets. Cela ne repose sur aucun fondement. Un commerçant doit pouvoir se servir des conteneurs com-*

F. ALONGI POUR L'U



cat serait en droit d'obtenir du copropriétaire la cessation de l'occupation irrégulière, ainsi que des dommages et intérêts. Quant au syndic, il doit s'assurer du stockage et de l'évacuation correcte des déchets, et informer sur leur gestion (art. 18 III de la loi n° 65-557 du 10.7.65). Un affichage qui est normalement obligatoire dans le local prévu à cet effet ou en partie commune, mais pas toujours réalisé.

Le bailleur dans le collimateur

Face à un trouble de jouissance avéré, le copropriétaire bailleur peut, et doit agir contre son locataire. Celui-ci est tenu « d'user de la chose raisonnablement, et suivant la destination [voir p. 14] qui lui a été donnée par le bail » (art. 1728 du code civil). « *Si le bailleur ne fait pas le nécessaire vis-à-vis de son locataire, il faut agir en résiliation du bail par le biais d'une action dite oblique* [voir p. 19, Ndlr] », souligne Éric Audineau. Le syndic a aussi un rôle à jouer en tant que défenseur des intérêts du syndicat. « *Je suis sollicité généralement par une plainte d'un ou deux copropriétaires. J'avertis alors l'exploitant du local et son propriétaire pour les mettre en demeure de faire cesser le trouble. Sans*

réaction de leur part, ni dialogue possible, j'inscris ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le syndicat peut alors, au pire, décider d'agir au contentieux, à la fois contre l'exploitant et le bailleur », raconte Olivier Safar, syndic et président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) pour l'Ile-de-France. ■ **M. B.**

L'USAGE DES CONTENEURS DE DÉCHETS PAR LE COMMERÇANT NE DOIT PAS ÊTRE ABUSIF AU REGARD DES DROITS DES AUTRES COPROPRIÉTAIRES

muns dès lors qu'il s'agit de déchets ménagers et non d'encombrants », pointe Éric Audineau. La Cour de cassation a eu l'occasion de le rappeler, l'interdiction faite à un restaurateur s'apparentant à une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance d'une partie commune (cass. civ. 3^e du 11.3.09, n° 08-10.566). Pour autant, l'usage par le commerçant ne doit pas être abusif au regard des droits des autres copropriétaires et de l'encombrement des parties communes. « *Au locataire, par le biais de son bailleur, de faire la demande de conteneurs supplémentaires en mairie ou de prévoir un endroit spécifique dans le local commercial* », explique Gilles Frémont, syndic parisien et président de l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC). Faute de quoi, le syndi-

Le propriétaire doit contribuer aux charges

Le bailleur d'un local commercial doit, comme tout copropriétaire, participer aux charges communes de l'immeuble. Qu'il s'agisse des charges liées au fonctionnement et à l'entretien courant de l'immeuble ou de celles occasionnées par des travaux. Celles-ci se divisent en deux catégories, les charges géné-

rales et les charges spéciales, selon la nature des dépenses (art. 10 de la loi du 10.7.1965).

Les charges générales couvrent les dépenses d'administration, d'entretien et de conservation des parties communes. Le simple fait d'être copropriétaire suffit à en être redevable, quelle que soit la destination du local (logement, commerce, bureau, local professionnel). Leur montant est réparti selon les tantièmes attribués à chaque lot dans le règlement de copropriété. Ainsi, le propriétaire d'un local commercial en rez-de-chaussée contribue aux coûts de réfection de la cage d'escalier ou d'éclairage du hall d'entrée. Il en va de même pour les frais de nettoyage des parties communes, de gardiennage, d'entretien des interphones ou des espaces verts. Même si le règlement met à la charge exclusive du commerce l'entretien de sa devanture, le ravalement relève toujours des charges générales.

Une obligation réciproque

Inversement, tous les copropriétaires contribuent à certains coûts engendrés par le commerce. C'est le cas d'une éventuelle majoration de la prime d'assurance de l'immeuble, appliquée par l'assureur pour tenir compte du risque accru que présentent certaines activités (voir encadré p. 18). Ces primes et surcharges constituent des charges générales (cass. civ. 3^e du 6.9.11, n^o 10-18.972). Le surcoût ne peut donc être imputé au seul propriétaire du lot qui en est responsable, pas plus qu'à son locataire (cass. civ. 3^e du 22.5.13,

n^o 12-16.217). La jurisprudence est constante, toute clause du règlement de copropriété prévoyant le contraire est réputée non écrite. Même lorsque la surprime résulte d'un changement d'activité, elle reste partagée entre tous (cass. civ. 3^e du 14.5.13, n^o 12-18.542 : en l'espèce, transformation d'un bowling en discothèque).

Les charges spéciales concernent, quant à elles, les services collectifs et les équipements communs (chauffage collectif, ascenseur...). Leur répartition obéit au principe d'utilité : chaque copropriétaire ne contribue qu'aux dépenses des éléments dont son lot bénéficie, même s'il n'en fait pas effectivement usage. Ainsi, un commerce en rez-de-chaussée n'a, en principe, aucune utilité de l'ascenseur et peut donc être exonéré de cette dépense, sauf si l'appareil dessert une cave ou un parking en sous-sol rattaché à son lot. De même, un local non raccordé au chauffage collectif n'a pas à participer aux frais correspondants, à moins qu'il puisse techniquement s'y relier. En cas de désaccord, les juges retiennent l'utilité potentielle et non l'usage réel (cass. civ. 3^e du 10.3.93, n^o 91-12.717). Autrement dit, dès qu'un équipement peut bénéficier à un lot, son propriétaire doit en supporter une part. Pour prévenir ce type de litige, le règlement de copropriété peut prévoir des parties spéciales réservées à certains lots commerciaux afin d'adapter la répartition des charges à leur usage effectif.

Ce n'est pas le locataire qui paie

Le syndicat des copropriétaires n'a qu'un interlocuteur : le propriétaire du lot commercial. Celui-ci est tenu de régler sa quote-part de charges générales et spéciales dans son intégralité. Pour le syndic, la manière dont il s'arrange ensuite avec son locataire commerçant est indifférente. En l'occurrence, le bailleur peut se faire rembourser une partie de ces charges (voir encadré ci-contre). ■

CHARLOTTE HUBERT

LE BAILLEUR PEUT REFACTURER CERTAINES CHARGES À SON LOCATAIRE

Si le bail commercial le prévoit, par une clause claire et détaillée, le propriétaire peut refacturer charges ou taxes à son locataire commerçant. Il s'agit notamment :

- **des frais d'entretien et de fonctionnement des parties communes** – ménage, éclairage, chauffage collectif, ascenseur, local poubelles ;
- **des surcoûts spécifiques liés à l'activité** – évacuation accrue des déchets, nettoyage renforcé, usure accélérée des sols ou des parties communes ;
- **de la quote-part de prime d'assurance** correspondant au local loué ;
- **des petites réparations et menus travaux** d'entretien du local ou des installations utilisées (plomberie, serrurerie, vitrerie...) ;
- **de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères** ou certaines charges d'entretien des parties communes, si elles sont mentionnées dans le bail sans ambiguïté (cass. civ. 3^e du 13.6.12, n^o 11-17.114 et du 3.6.21, n^o 20-14160).

Quant aux travaux réalisés dans les parties communes de l'immeuble, ceux touchant à sa structure ou à sa solidité incombent au copropriétaire bailleur (art. 606 du code civil) et ne peuvent en aucun cas être refacturés au locataire commerçant. Sont notamment concernés le ravalement des façades, la réfection de la toiture, le remplacement des canalisations principales ou la mise aux normes des ascenseurs. Relèvent également du bailleur les travaux de mise en conformité lourde imposés par la réglementation (sécurité incendie, accessibilité, mise aux normes électriques...), dès lors qu'ils affectent la structure ou la destination de l'immeuble.

À noter : certains de ces travaux sont susceptibles de perturber l'exploitation du commerce (vitrine masquée, bruit, accès restreint, baisse de fréquentation...). Le locataire peut demander une indemnisation ou une réduction du loyer à son bailleur, qui est son seul interlocuteur, le cas échéant en justice. Encore faut-il qu'il démontre une gêne anormale, excédant les simples désagréments d'un chantier ordinaire.

Le lot commercial participe aux frais de ravalement, même s'il a refait sa devanture.



Des travaux à approuver en assemblée générale

Pose d'une enseigne en façade, modification d'une devanture de magasin, aménagement d'une cuisine en sous-sol, installation d'un conduit d'extraction de fumée ou d'une climatisation extérieure... Lors de la prise de possession des lieux ou en cours du bail, certains travaux peuvent s'avérer indispensables pour exploiter le local, l'adapter à une nouvelle activité ou respecter des normes techniques ou réglementaires. Dans une copropriété, ces aménagements, dès lors qu'ils affectent les parties communes (murs porteurs, aménagements techniques, occupation temporaire pour stocker le matériel de chantier...) ou modifient l'aspect extérieur de l'immeuble, doivent obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils ne pourront être entrepris qu'après un vote favo-

rable à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires (*cass. civ. 3^e du 26.3.97, n° 95-14.103*). Cette règle d'ordre public ne supporte aucune dérogation. Ce qui peut d'ailleurs affecter la relation bailleur-locataire, lorsque l'activité de ce dernier exige l'installation d'un équipement – un extracteur, s'agissant d'un restaurant, typiquement – et que l'assemblée générale (AG) refuse au bailleur l'autorisation dont il a besoin pour respecter son obligation de délivrance conforme (*cass. civ. 3^e du 12.10.23, n° 22-16.175*).

Le projet du locataire doit être vérifié par le propriétaire

Lorsque le projet émane de son locataire commerçant, c'est en effet au bailleur, en qualité de copropriétaire, qu'il revient de



UN REFUS D'AUTORISATION NON JUSTIFIÉ PEUT ENGAGER LA RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES POUR LE TORT CAUSÉ AU COMMERÇANT

demande au syndic de l'immeuble d'inscrire la question des travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou, s'il y a urgence, de solliciter la tenue d'une assemblée générale extraordinaire (*cass. civ. 3^e du 24.10.90, n° 88-17.514*). Avant de déposer la demande, le bailleur a tout intérêt à examiner avec soin le dossier transmis par son locataire et à s'assurer de la compatibilité du projet avec le règlement de copropriété et l'esthétique de l'immeuble. Car il se trouve, vis-à-vis de la copropriété, dans la position du maître d'ouvrage. Pour prévenir tout litige, il sera judicieux de se montrer exigeant sur les documents joints à la demande

d'autorisation (un descriptif détaillé des travaux avec les devis, plans, croquis, visuels, type et couleur des matériaux, notices techniques...). Cela afin de permettre aux copropriétaires d'avoir une idée précise des travaux envisagés et, si besoin, de les ajuster ou de les assortir de conditions garantissant leur intégration harmonieuse dans l'immeuble. Un refus injustifié d'autorisation, alors que le projet respecte la destination de l'immeuble et l'affectation du local, peut engager la responsabilité du syndic des copropriétaires pour le préjudice (retard d'ouverture, perte d'exploitation...) subi par le commerçant. Une fois la décision votée, il revient au bailleur de s'assurer que les...

LE PROPRIÉTAIRE EST RESPONSABLE DE LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Certains aménagements (modification d'une façade, pose d'une enseigne, création d'une ouverture, installation d'un conduit visible depuis la rue...) peuvent nécessiter une déclaration préalable ou un permis de

construire, selon leur nature et leur ampleur. Le bailleur, en sa qualité de maître d'ouvrage vis-à-vis du syndic des copropriétaires, doit s'assurer que ces démarches ont bien été accomplies par son locataire auprès des services d'urbanisme de la mairie, avant le démarrage

du chantier. Concrètement, il lui revient de demander une copie des autorisations délivrées et d'en vérifier la conformité avec les travaux réellement envisagés. Un exemplaire peut être transmis au syndic, pour être conservé dans les archives de l'immeuble. À défaut d'autorisation,

la mairie pourra ordonner la remise en état des lieux et infliger une amende au propriétaire bailleur. Le syndic des copropriétaires pourra également engager une action en responsabilité à son encontre pour atteinte à la façade ou aux parties communes.



LOÏC CANTIN
Président de la FNAIM

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE PERMET UNE INDEMNISATION RAPIDE

La souscription d'une assurance dommages-ouvrage est indispensable dès lors que les travaux envisagés touchent au gros œuvre ou à la solidité du bâtiment. C'est au copropriétaire, maître d'ouvrage au sens de la loi, de la souscrire avant le démarrage du chantier. Si le projet émane de son locataire commerçant, le coût de cette assurance, de l'ordre de 2 à 3 % du montant des travaux, pourra lui être refacturé. L'intérêt de cette couverture est majeur. En cas de désordres compromettant la solidité de l'immeuble ou le rendant impropre à sa destination, elle permet une indemnisation rapide, sans attendre qu'un tribunal ne se prononce sur les responsabilités respectives. Elle joue ainsi le rôle de relais immédiat des garanties décennale ou biennale souscrites par les entreprises du bâtiment intervenantes. Lors du dépôt de la demande d'autorisation à l'assemblée générale, il est vivement conseillé d'indiquer dans le dossier qu'une telle assurance sera bien souscrite. Un gage de sérieux et une garantie pour l'immeuble tout entier. »

... conditions fixées lors du vote autorisant les travaux seront fidèlement respectées lors de l'exécution du chantier.

La pose d'une enseigne, un exercice contrôlé

Élément essentiel du fonds de commerce, l'enseigne permet au locataire de signaler son activité à sa clientèle. Dès lors que l'immeuble comprend des locaux à usage commercial, le règlement de copropriété ne peut en interdire la pose (CA de Paris du 8.2.01, 1999/19233). Les enseignes lumineuses, en revanche, posent souvent davantage de difficultés. Si elles ne peuvent être proscrites purement et simplement, leurs modalités d'installation (dimensions, matériaux, luminosité, orientation...) peuvent être encadrées afin de préserver l'harmonie architecturale de la façade de l'immeuble, ainsi que la tran-

quillité de ses occupants. Une enseigne trop puissante ou mal orientée peut constituer un trouble anormal de voisinage. La copropriété est alors en droit d'imposer des restrictions concernant la puissance, les horaires d'éclairage ou le type de support utilisé.

Une interdiction totale est cependant licite si l'immeuble se situe dans une zone de protection du patrimoine (cass. civ. 3^e du 26.3.20, n° 18-22.441). Par exemple, à proximité d'un monument historique ou dans un site patrimonial remarquable. Dans ce cas, l'installation est soumise à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France, qui peut en refuser l'implantation ou imposer certains matériaux ou coloris pour préserver la cohérence esthétique de l'ensemble.

Par ailleurs, la pose d'une enseigne visible depuis la voie publique peut nécessiter une autorisation administrative préalable, notamment dans les communes dotées d'un règlement local de publicité (RLP), ou lorsque l'immeuble se trouve dans le champ de visibilité d'un édifice protégé (art. L 581-18 du code de l'environnement).

La devanture doit préserver l'harmonie de la façade

La devanture d'un commerce participe à l'identité architecturale de l'immeuble dont elle fait partie intégrante. C'est pourquoi le règlement de copropriété peut fixer des règles destinées à préserver l'unité esthétique des façades : choix des teintes, des matériaux, des dimensions ou encore du positionnement des vitrines et des stores. Toute modification visible de la façade (remplacement d'une vitrine, changement de matériaux ou nouvelle couleur...) doit alors respecter ces prescriptions. À défaut, le copropriétaire bailleur engage sa responsabilité, même s'il n'est pas directement à l'origine des travaux réalisés par son locataire. En revanche, une rénovation à l'identique sans modification notable de l'aspect extérieur,

ne nécessite pas d'autorisation spécifique au titre de la copropriété.

Certains aménagements peuvent toutefois exiger, au titre du droit de l'urbanisme, une déclaration préalable en mairie, notamment lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur du bâtiment. Par exemple, un changement de vitrine, le percement d'une nouvelle ouverture ou l'application d'une nouvelle teinte de peinture (art. R 421-17 du code de l'urbanisme). Si l'immeuble est classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ou situé dans le périmètre d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), une demande de permis de construire devient alors obligatoire (art. R 421-16 du code de l'urbanisme). À l'inverse, un simple ravalement à l'identique ou un nettoyage de façade ne requiert aucune formalité, sauf en zone protégée (aux abords d'un monument historique, par exemple), ou si la mairie en a décidé autrement par délibération du conseil municipal (art. R 421-17-1 du code de l'urbanisme).

Difficile de s'opposer à des travaux dictés par la réglementation

Certains commerces doivent réaliser des travaux pour répondre aux obligations légales et réglementaires liées à leur activité. C'est notamment le cas des aménagements destinés à faciliter l'accès des personnes handicapées ou à mobilité réduite (rampes d'accès, élargissement de portes...) ou à renforcer la sécurité incendie des établissements recevant du public (issues de secours, système de désenfumage...). Ces interventions peuvent affecter les parties communes ou modifier la façade de l'immeuble. L'assemblée générale peut s'y opposer, à

la majorité des voix de tous les copropriétaires, uniquement pour des motifs strictement limités : lorsque les travaux portent atteinte à la structure de l'immeuble, à un élément d'équipement essentiel, ou s'ils ne sont pas conformes à la destination de l'immeuble (art. 25-2 de la loi du 10.7.1965). Si le projet a été régulièrement transmis au syndic et inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'absence d'opposition motivée dans les 2 mois suivant l'envoi du procès-verbal permet au copropriétaire concerné ou à son locataire d'entreprendre les travaux (art. 10-3 du décret n° 67-223 du 17.3.1967).

Les travaux d'embellissement ne nécessitent pas d'autorisation

Un commerçant est libre de réaliser des travaux de décoration et d'aménagement à l'intérieur de son local (peintures, carrelages, revêtements de sol et de plafond, pose de cloisons...) dès lors qu'ils ne modifient pas la destination

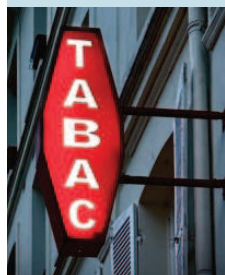
des lieux (ils ne doivent pas transformer un local commercial en local d'habitation, par exemple), ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble ou à son aspect extérieur et sont conformes au bail commercial. Pour assurer le respect de ces dispositions, les baux comportent d'ailleurs souvent des clauses restrictives : interdiction des travaux de transformation ou changement de destination sans accord préalable écrit du bailleur ; obligation de faire appel à un maître d'œuvre pour les travaux affectant la toiture ou le gros œuvre, désigné par le bailleur ; obligation de fournir à ce dernier les éléments nécessaires pour l'information du syndicat des copropriétaires. ■ C. H.

1 500 €

C'est l'amende encourue si les enseignes lumineuses ne sont pas éteintes entre 1 et 6 heures du matin.

Ni clignotantes (excepté pour les pharmacies) ni défilantes, elles ne doivent jamais éblouir.

Articles R 581-59 et R 581-87-1 du code de l'environnement



COLLÈGES, F. ALONGI POUR L'UR