

1 Vérifications et documents préparatoires à la conclusion d'un bail

	§§	§§
L'usage commercial au regard de la copropriété		
• La commercialité	1	
• Les clauses du règlement de copropriété	2	
• Autorisation de la copropriété	3	
Autorisations administratives		
• Obligations du bailleur	4	
• Changement d'usage dans les grandes villes	5	
• L'autorisation administrative	6	
• Transformation donnant lieu à des travaux	7	
		• Création ou transformation de locaux en région Île-de-France
		8
		→ <i>Précautions avant de signer le bail, page 10</i>
		Diagnostics, risques naturels et environnement
		• Diagnostics techniques :
		– amiante
		9
		– termites
		10
		– risques d'exposition au plomb.....
		11
		– installation de gaz
		12
		– performance énergétique
		13
		• Risques technologiques et naturels
		14
		• Environnement et protection des sites pollués
		15

L'usage commercial au regard de la copropriété

La commercialité

- 1 Le locataire et le propriétaire doivent, pour des locaux dépendant d'une organisation collective telle qu'une copropriété ou un lotissement, s'assurer que le règlement de copropriété (ou le cahier des charges du lotissement) autorise l'activité envisagée. À défaut, l'exploitation peut être interdite et l'action que le locataire pourra tenter à l'encontre du bailleur pour lui avoir délivré des locaux ne permettant pas l'exploitation envisagée ne supprimera pas cette interdiction.

Le règlement de copropriété est opposable au locataire comme ayant cause du propriétaire bailleur. Le locataire doit également vérifier les clauses du règlement de copropriété relatives à l'usage commercial des locaux.

C'est la destination de l'immeuble qui est la notion clé en ce domaine (loi du 10 juillet 1965, art. 8) : l'immeuble est à usage d'habitation professionnelle, commerciale ou mixte.

Même si le caractère commercial du lot peut être en apparence évident, comme dans le cas d'une boutique située au rez-de-chaussée, il convient de vérifier si la destination commerciale est bien spécifiée dans le règlement.

Le changement de commerce n'est pas un changement de destination.

- **Responsabilité du bailleur.** Le copropriétaire bailleur est, pour partie, responsable du préjudice supporté par le locataire qui a été contraint d'évacuer les lieux à la suite de la résiliation de son bail motivée par l'exercice d'une activité non conforme à la destination contenue dans le règlement de copropriété (cass. civ. 21 décembre 1987, n° 86-1386).
- **Résolution du bail.** Lorsque le syndicat s'oppose à l'exploitation du commerce prévu au bail, le bailleur a commis une faute justifiant la résolution du bail à ses torts (cass. civ. 18 février 1987, JCP éd. G 1987.IV.138).
- **Indemnisation du locataire.** Une demande de dommages et intérêts par le locataire est recevable à l'encontre du bailleur qui s'était engagé à faire le nécessaire pour obtenir l'autorisation des copropriétaires d'installer une gaine d'extraction sur la façade de l'immeuble et dont l'assemblée des copropriétaires a refusé l'autorisation présentée par le bailleur (cass. civ. 26 mars 1997, n° 95-14103). La Cour de cassation fonde cette condamnation sur l'obligation du bailleur de délivrer à son locataire un local conforme à la destination prévue au bail.
- **Action d'un copropriétaire.** Un copropriétaire peut agir directement contre le locataire d'un autre copropriétaire, non mis en cause, pour violation des stipulations du règlement de copropriété relatives à l'usage des baux (cass. civ. 4 janvier 1991, n° 89-10959).
- **Respect du règlement.** Lorsque le bail fait référence au règlement de copropriété pour l'exercice de l'activité (boutique à usage commercial) et que le locataire s'est mépris sur l'étendue de ses obligations en ne respectant pas les conditions d'exercice de cette activité prévues au règlement, le bailleur ne peut pas être tenu responsable de cette erreur (cass. civ. 4 mai 1982, D. 1983 IR 335).

POUR ÉVITER TOUTE AMBIGUÏTÉ

Le bailleur copropriétaire fournira au candidat locataire, lors de l'envoi du projet de contrat de bail, une photocopie des pages du règlement relatives à la destination de l'immeuble et aux conditions de jouissance des parties communes et privatives. Mention de cette remise de documents sera portée dans le contrat sous l'article relatif à l'obligation pour le locataire de se conformer aux clauses du règlement de copropriété.

Les clauses du règlement de copropriété

- 2 Les clauses interdisant, dans l'immeuble, toute autre occupation que bourgeoise sont valables et font échec à l'exercice d'une activité commerciale, même sous forme de bureaux.

Lorsque le règlement prévoit seulement un usage professionnel, limité ou non à certaines professions libérales, l'exercice de professions libérales est reconnu, mais en aucun cas une activité de caractère commercial (cass. civ. 7 février 1990). De même, n'est pas autorisé l'exercice d'une activité commerciale dans des locaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble d'occupation bourgeoise avec tolérance d'une profession libérale ou encore l'installation de bureaux administratifs avec ouverture au public (cass. civ. 28 avril 1993, n° 91-11296).

Si le règlement autorise l'usage commercial, tout commerce peut être exercé, sous réserve des clauses du règlement de copropriété relatives aux nuisances. Un changement du commerce prévu au règlement n'implique pas, par lui-même, une modification de la destination de l'immeuble et peut s'effectuer librement (cass. civ. 10 décembre 1986, n°s 82-15189, 85-10987 et 85-11374 ; cass. civ. 22 juillet 1987, n° 86-11587 ; voir aussi cass. civ. 17 avril 1991, Loyers 1991, n° 312).

Enfin, le règlement peut contenir une clause interdisant certains commerces bruyants, malodorants, etc. Seule une décision de l'assemblée des copropriétaires peut lever cette interdiction en subordonnant son autorisation à la réalisation de travaux nécessaires pour éviter le trouble.

- **Tolérance de règlement.** Si le règlement de copropriété fait état d'une tolérance pour l'exercice des professions libérales et qu'en usant de cette tolérance, un occupant change la destination de son lot, rien n'oblige à un vote unanime de l'AG pour modifier la répartition des charges d'ascenseur, d'entretien et d'électricité des communs (cass. civ. 20 juin 2001, n° 00-10476).

- **Locaux accessoires.** Dès lors que le règlement prévoit un usage commercial pour partie, la transformation de locaux accessoires (caves, remises, garages) en locaux commerciaux est potentiellement possible. Ainsi, la Cour de cassation a-t-elle censuré une décision interdisant la transformation en locaux techniques d'un logement dépendant d'un lot à usage commercial pour n'avoir pas recherché, au-delà de la lettre du règlement, en quoi cette restriction au droit d'un copropriétaire sur un lot était justifiée par la destination de l'immeuble (cass. civ. 6 décembre 1989, n° 88-10014).

- **Restaurant.** Un règlement de copropriété prévoit pour un local situé au rez-de-chaussée : « sera autorisé tout commerce dont l'exercice n'est pas susceptible d'incommoder les occupants de l'immeuble par le bruit, l'odeur ou l'insalubrité, à l'exception de toute industrie. Seront, par exemple, interdits tous commerces de poissonnerie, charcuterie, boucherie ou encore ceux comportant l'installation de moteurs ou machines bruyantes. Au vu de cette clause, il a été décidé que l'activité de restaurant n'était pas précisément interdite par le règlement de copropriété en dérogation du principe de la liberté des activités commerciales » (cass. civ., 3^e ch., 21 novembre 2000, n° 1558 FD).

- **Boutique transformée en restaurant.** Lorsqu'une boutique est transformée en restaurant, il se peut que celui-ci, moyennant des aménagements adéquats, ne soit pas plus bruyant ou malodorant que la boutique : aussi, la transformation sera-t-elle possible (cass. civ., 3^e ch., 11 mai 1994, n° 92-14668).

- **L'état descriptif du règlement.** La première partie d'un règlement de copropriété est généralement consacrée à une description des lots (d'où le terme : état descriptif). Les renseignements ou indications portés dans cette désignation (bureau, boutique, etc.) ne sont pas déterminants au regard de la destination des parties communes et privatives. Ainsi, lorsque la destination de l'immeuble inscrite au règlement de copropriété prévoit un usage mixte, habitation et commercial, les lots du rez-de-chaussée peuvent être affectés à une activité commerciale, quelles que soient les restrictions figurant dans l'état descriptif (cass. civ. 17 décembre 1996, n° 95-14520).

- **À défaut, règlement de copropriété.** En l'absence de règlement de copropriété, le statut de la copropriété est applicable et la loi du 10 juillet 1965 tient lieu de règlement de copropriété. Il y a lieu de rechercher, compte tenu de l'environnement de l'immeuble, de sa conception, de son emplacement, de son mode d'occupation actuel et de la disposition des locaux intéressés eux-mêmes si ce changement de destination porte atteinte aux droits acquis des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble. Il convient donc de solliciter l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires dans les mêmes

conditions et selon les mêmes modalités que dans le cas où il existe un règlement de copropriété (rép. Denis n° 24693, JO du 19 avril 1999, AN p. 2396).

Autorisation de la copropriété

3 Le copropriétaire bailleur, en accord avec son locataire, peut demander à l'assemblée des copropriétaires l'autorisation expresse d'exercer le commerce projeté si celui-ci est interdit ou s'il est de nature à donner lieu à des interprétations divergentes en raison des clauses ambiguës du règlement. Ces autorisations relèvent de régimes différents selon les clauses du règlement.

- **Résolutions de l'assemblée générale.** Chaque résolution proposée ne doit avoir qu'un seul objet. En l'espèce, l'assemblée générale, après avoir interdit au copropriétaire de donner leurs lots à bail pour une activité que les copropriétaires ont considéré comme de nature à entraîner des troubles de jouissances au sein de l'immeuble, mandate le syndic pour entreprendre toute action judiciaire qui s'avérerait nécessaire à l'encontre des copropriétaires dont les locataires troubleraient la tranquillité de l'immeuble. L'assemblée générale ne peut autoriser par anticipation un syndic de copropriété à agir en justice contre un copropriétaire non désigné (cass. civ., 3^e ch., 26 septembre 2007, n° 06-11191).

- **Si le règlement interdit toute activité commerciale,** l'autorisation d'exercer une activité commerciale, même de bureaux, entraîne un changement de la destination de l'immeuble et une décision unanime des copropriétaires s'impose.

- **Si le règlement n'interdit pas toute activité commerciale,** très souvent, le règlement contient des dispositions ambiguës nécessitant une autorisation claire de la copropriété.

Un vote unanime de tous les copropriétaires formant le syndicat n'est pas nécessaire pour que certains d'entre eux puissent modifier la destination des parties privatives (cass. civ. 27 novembre 1991, n° 90-10663 ; cass. civ. 25 janvier 1995, n° 93-11537).

Dans ce cas, la décision d'autoriser l'exercice de l'activité projetée nécessitera, le plus souvent, la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix).

Par ailleurs, des travaux affectant les parties communes peuvent être nécessaires. Ils feront également l'objet d'une autorisation du syndicat des copropriétaires.

- **Changement d'affectation licite.** Le changement d'affectation d'un lot est licite s'il n'est pas contraire à la destination générale de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. Ainsi en est-il pour une cave transformée en studio de production et d'enregistrement (CA Paris 13 novembre 2003, Loyers 2004, n° 56).

- **Abus de majorité.** Constitue un abus manifeste de majorité la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires déclarant que l'activité de restauration envisagée, dans un lot du rez-de-chaussée, par le locataire d'un copropriétaire était incompatible avec le règlement de copropriété et contraire à la destination de l'immeuble, alors que le règlement prévoyait une destination mixte de celui-ci, commerciale au rez-de-chaussée. Ce règlement ne prohibait pas, par ailleurs, le commerce de restauration (cass. civ. 6 octobre 1999, n° 1528 D).

- **Autorisation non contestée.** Lorsque, au cours d'une assemblée, une résolution autorisant l'affectation commerciale d'un lot, non prévue au règlement, a été adoptée à la majorité simple, la demande en annulation de cette délibération n'est plus recevable si elle n'a pas été introduite dans le délai de 2 mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale faite par le syndic (loi du 10 juillet 1965, art. 42 ; cass. civ. 2 février 1994, n° 91-12676).