

Résiliation du bail commercial par un copropriétaire de l'immeuble

dimanche 18 novembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Un bail peut être résilié par un copropriétaire tiers au bail, c'est à dire par une action oblique, en cas, d'une part de nuisance caractérisée du locataire, et d'autre part, en cas de carence caractérisée du copropriétaire-bailleur.

Un copropriétaire peut agir, par la voie oblique, en résiliation du bail et expulsion d'un locataire dont l'activité crée des nuisances olfactives interdites par le règlement de copropriété, si la carence du bailleur, de nature à compromettre ses droits, est caractérisée.

Des copropriétaires, se plaignant de nuisances olfactives provenant de l'activité de restauration exercée dans le local commercial du rez-de-chaussée, assignent le propriétaire de ces locaux et le locataire en résiliation du bail commercial conclu entre eux.

La cour d'appel prononce la résiliation du bail.

L'arrêt est cassé : la cour d'appel ne pouvait prononcer la résiliation du bail sans caractériser la carence du bailleur.

Pour mémoire, le locataire a l'obligation de respecter les dispositions du règlement de copropriété (article 13 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; Civ 3, 18 septembre 2013 n°12-23602 ; Civ 3, 14 avril 2010 n°09-13315).

L'action oblique peut être exercée contre le locataire d'un lot par le syndicat des copropriétaires en cas de carence du bailleur à l'encontre du locataire qui manque à ses obligations, notamment celle de respecter le règlement de copropriété, lorsque ces agissements causent un préjudice aux autres copropriétaires.

Cette action oblique permet de demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire (Cass. 3e civ. 15 novembre 2015 no 14-18752) sans avoir besoin de mettre en cause le bailleur (Cass. 3e civ. 20-12-1994 no 92-19490).

Mais la carence du bailleur est une condition de la recevabilité de l'action oblique et doit donc être caractérisée.

En l'espèce, l'action en résiliation du bail n'a pas été diligentée par le syndicat des copropriétaires mais par un copropriétaire agissant individuellement.

Cela ne posait pas de difficulté dans la mesure où chacun des copropriétaires a un intérêt à agir pour obtenir le respect du règlement de copropriété, que ce soit pour mettre fin à une atteinte portée à ses lots privatifs ou pour faire cesser une atteinte portée aux parties communes ou à la pérennité de l'immeuble (Cass. 3e civ. 22-3-2000 no 98-13345 ;).

Mais en l'espèce, la recevabilité de l'action oblique est subordonnée à la caractérisation de la carence du bailleur, à qui il appartient, en premier lieu, d'agir à l'égard de son locataire pour voir respecter les dispositions du règlement de copropriété.

La cour d'appel n'ayant pas caractérisé la carence du bailleur de nature à compromettre les droits du copropriétaire demandeur, l'arrêt a été légitimement cassé.

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 12 juillet 2018 n°17-20680