



# Le Bail commercial et le respect du règlement de copropriété

Jurisprudence publié le 21/11/2017, vu 10784 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

## Les obligations du locataire commercial vis à vis de la copropriété.

Le commerçant, propriétaire d'un fonds de commerce, exerçant en qualité de locataire commercial au sein d'une copropriété souvent au pied de l'immeuble possède des relations contractuelles avec son bailleur, propriétaire des murs.

Il n'en demeure pas moins que le locataire commercial doit également respecter le règlement de copropriété (que l'on appellera RC) de l'immeuble dans lequel il exerce son activité commerciale.

C'est pourquoi le locataire commercial a tout intérêt avant de s'engager et de signer le bail commercial à prendre connaissance du RC de l'immeuble.

Le bail commercial doit d'ailleurs comporter une clause décrivant l'activité commerciale qui sera exercée, laquelle ne devra pas être en contradiction avec le RC.

De façon générale, le bail devra rappeler également que le locataire commercial ne devra pas causer de nuisances à la copropriété.

Parfois, les copropriétaires de l'immeuble peuvent être confrontés à des nuisances dues à l'activité commerciale au sein de l'immeuble en question.

Le syndic de l'immeuble a pour fonctions de faire respecter le règlement de copropriété. Pour autant chacun des copropriétaires peut également agir en justice en invoquant une violation du RC.

Si la preuve de la violation du RC est rapportée en cas par exemple d'activités exercées par le locataire commercial interdites dans le RC ou encore d'activités source de nuisances sonores ou olfactives excédant les inconvénients normaux de voisinage, une action en justice pourra être engagée par un copropriétaire agissant seul ou par le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.

Cette action pourra aboutir à la résiliation du contrat de bail commercial pour irrespect du RC par le locataire commercial.

A la lumière d'une **jurisprudence très récente de la Cour de Cassation** (Civ.3<sup>e</sup>, 27.04.2017, 15-24.031), il s'avère que la jurisprudence peut être parfois particulièrement sévère et que la frontière est très tenue entre la clause du RC et son application parfois élargie par les Tribunaux.

En l'espèce dans cet arrêt, l'affaire était relative à l'exploitation d'un fonds de commerce de « *Bar à pâtes, saladerie, sandwicherie, vente de boissons non alcoolisées sur place ou à emporter, salon de thé, café, vente de pâtisserie, viennoiserie* ». Le RC et le bail prévoyait l'interdiction d'activité de « restauration » au sens strict.

Malgré l'activité exercée qui n'était pas l'activité de « restauration » à proprement parler mais celle consistant à vendre des produits alimentaires à emporter ou consommer sur place, il a été jugé que les techniques de cuisson et réchauffement que ces produits nécessitaient « *étaient de nature à entraîner la diffusion d'odeurs de cuisine provoquant des troubles olfactifs pour le voisinage* ».

Ainsi la juridiction a considéré que l'activité exercée était interdite par le RC.

C'est pourquoi le locataire commercial devra être bien conseillé notamment avant signature du bail commercial et également en cours de bail si les copropriétaires se plaignent de nuisances à son égard et ce afin d'éviter toute résiliation judiciaire de son bail.

**Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,**

**Avocat à la Cour**