

# COPROPRIÉTÉS ET BAUX COMMERCIAUX : LE NOËUD GORDIEN

par **Jean-Jacques Picard** Audit et expertise en immobilier d'entreprise, Picard SARL



Quand des textes de loi interfèrent entre eux au point de constituer une source de litiges entre propriétaires bailleurs et locataires, il serait nécessaire de procéder à leur harmonisation. Ou bien de trancher dans le vif, comme vient de le faire le Conseil d'État.

Ces trois dernières années ont été marquées par une évolution législative significative dont l'incidence sur l'immobilier d'entreprise n'est pas encore complètement appréhendée : en 2014, la loi ALUR<sup>1</sup>, dans son volet sur le droit de la copropriété, a bouleversé bon nombre d'habitudes (voir encadré 1 page suivante) ; en 2015, la loi dite « Pinel » a réformé en profondeur les relations bailleur/preneur dans le cadre des baux commerciaux.

Ajoutons, entre autres, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, la mise en application de la réforme du Code des obligations et, en 2017, la publication du décret sur l'énergie dans les immeubles tertiaires, dont l'application vient d'être suspendue par le Conseil d'État.

**Entrechocs.** Nous constatons des interférences entre les différents dispositifs législatifs, voire des entrechocs. L'objet de cet article est de présenter quelques points de recoupement de ces lois et décrets dans le cadre de l'information due par le bailleur au preneur à propos des travaux, du respect des normes « handicap » et des contraintes environnementales.

Ces textes, dont les conséquences dommageables n'ont pas été appréhendées, s'appliquent pourtant à une quantité importante d'immeubles d'entreprise relevant du statut de la copropriété : environ 16 millions de mètres carrés de bureaux, 4,5 millions de mètres carrés de surfaces commerciales en Ile-de-France et près de 200 000 mètres carrés de locaux d'activités (voir encadré 2 page suivante).

## L'OBLIGATION D'INFORMER LE PRENEUR SUR LES TRAVAUX

La loi Pinel sur les baux commerciaux modifie l'article L. 145-40-2 du Code de commerce en instituant que : « Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

- 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, pris en application de la loi Pinel, complète : « Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. À la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux. »

### 1. L'état prévisionnel des travaux

De quels travaux s'agit-il ? Aucune précision n'est donnée dans la loi ni dans le décret d'application. En matière de copropriété, les articles 44 et 45 du décret du 17 mars 1967 distinguent deux types de travaux.

1. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.



## 1 - La copropriété dans la loi ALUR - Principales dispositions

La loi du 10 juillet 1965, complétée par le décret d'application du 17 mars 1967, régit toujours le statut des immeubles, ou ensembles immobiliers « soumis au régime de la copropriété ». Toutefois, le texte d'origine a été modifié à maintes reprises. Les deux dernières réformes les plus significatives sont issues de la loi dite « SRU » (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 et de la loi dite « loi ALUR » (accès au logement et pour un urbanisme rénové) du 24 mars 2014.

**Une loi pensée seulement pour le logement...** La loi de 1965 a été pensée, à l'origine, uniquement pour des copropriétés à usage d'habitation et a complètement négligé les copropriétés à usage professionnel. Il en est de même pour les aménagements législatifs qui ont suivi. Nous pouvons prendre comme exemple la loi dite « Carrez » du 18 décembre 1996, « améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété », qui s'avère complètement inadaptée à l'immobilier d'entreprise.

À titre d'exemple, un plateau de bureaux vendu cloisonné perdra environ 7 % de sa surface « Carrez », par rapport à un plateau nu, même s'il s'agit de cloisons mobiles. Il est aussi permis de s'interroger sur l'opportunité de déterminer une telle surface pour un local d'activité dont ce sera plutôt la surface utile pour l'entreprise qui sera prise en compte dans la décision d'achat, le cas échéant avec une mezzanine démontable. La surface locative, comprenant souvent une quote-part des parties communes de l'immeuble, n'apparaît pas non plus compatible avec l'approche Carrez.

**...jusqu'à la loi ALUR.** La loi SRU de 2000 n'a pas modifié cet aspect du droit de la copropriété. Ce n'est que la loi ALUR de 2014 qui a commencé à différencier les copropriétés d'habitation et d'immobilier d'entreprise. En premier lieu, elle a institué des dispositions nouvelles qui ne sont applicables que « pour tout immeuble à destination totale ou partielle d'habitation relevant du statut de la copropriété » (voir tableau ci-contre). Elle a surtout défini, en instituant l'article 18-1 AA du Code de la copropriété, les copropriétés d'immobilier d'entreprise ou commercial comme des « immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsque le syndicat de copropriétaires est composé exclusivement de personnes morales ».

- ▶ Ces copropriétés peuvent décider, à la majorité absolue de tous les copropriétaires (article 25) de s'exonérer de certaines règles prévues à l'article 18 et, « le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds. »
- ▶ Or l'article 18 est très vaste et régit tout le fonctionnement relationnel du syndic avec et pour la copropriété. De plus, il est souvent retranscrit dans le règlement de copropriété. Doit-on alors considérer que les parties peuvent librement discuter ce fonctionnement ou estimer que la formule « le cas échéant » sous-entend que seules les dérogations concernant le contrat du syndic soient possibles, celui-ci pouvant alors être librement négocié ?

### Quelques exemples

Comme soit limité aux copropriétés d'habitation : établir une fiche synthétique de la copropriété regroupant des données techniques et financières essentielles ; constituer un fonds de travaux alimenté par une provision annuelle représentant au moins 5 % du budget de fonctionnement de la copropriété....

Soit dont les copropriétés d'immobilier d'entreprise peuvent s'exonérer sous certaines conditions de majorité : ouvrir un compte bancaire séparé pour toute copropriété regroupant plus de 15 lots principaux ; respecter un contrat de syndic type défini par décret en Conseil d'État. ■

## 2 - La copropriété appliquée à l'immobilier d'entreprise

### Locaux d'activités

Dans un rapport de juillet 2015, l'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise) indique que « les sociétés de conseil en immobilier d'entreprise décrivent les locaux d'activités comme des locaux destinés à des activités de production, de petit assemblage, de petite distribution et/ou de petit stockage. Ces locaux permettent de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit, et ont souvent pour caractéristique d'avoir un pourcentage de bureaux associés inférieur ou égal à 35 % . »

De nombreux ensembles constitués de locaux d'activité sont organisés en copropriétés, réunissant tant des utilisateurs propriétaires, que des investisseurs, donnant fréquemment en location à leur entreprise. Il existe peu de statistiques indiquant le volume des locaux d'activité et encore moins leur répartition par mode de propriété. L'étude de l'ORIE de 2015, citée plus haut, n'a pu se référer qu'à une étude réalisée par l'IAURIF (Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France) en 1996, sur le parc immobilier en Ile-de-France basée sur les déclarations des propriétaires à partir de la taxe foncière sur les propriétés (DGI 1996). Il avait été recensé 158907 m<sup>2</sup> de locaux d'activité en Ile-de-France, dont une majorité serait sous le régime de la copropriété. Or depuis vingt ans ce stock s'est largement développé.

### Bureaux

Une étude de l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme) en relation avec la société HBS-La Place de l'Immobilier, publiée début 2017, sur l'immobilier de bureaux de Paris *intra-muros* à partir de 1000 m<sup>2</sup>, considère que « les immeubles de bureaux en copropriété représentent un peu plus d'un quart des surfaces totales de bureaux (4,7 millions de m<sup>2</sup>). Les copropriétés sont plus présentes dans les arrondissements du sud de Paris (12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> arrondissements) et dans des constructions issues de grandes opérations des années 1960-1970 (Montparnasse, Gare de Lyon, Italie...) ».

L'ORIE évalue au 31 décembre 2016 le parc de bureaux franciliens à 53,1 millions de mètres carrés. Si la quote-part des immeubles de bureaux parisiens *stricto sensu* en copropriété est de 25 %, il est probable que ce taux soit plus élevé pour les immeubles situés en couronnes parisiennes. Il nous paraît raisonnable de retenir un taux moyen de l'ordre de 30 % du parc francilien. Les immeubles de bureaux en copropriété pourraient alors représenter une surface totale de près de 16 millions de mètres carrés.

### Commerces

Nous ne considérerons pas dans notre approche les commerces en pied d'immeubles urbains, qui sont essentiellement intégrés à des copropriétés.

Nous retiendrons les centres commerciaux, souvent structurés en copropriétés autour d'une locomotive, essentiellement de distribution alimentaire. L'étude de l'ORIE, publiée en 2015 ci-dessus citée, calcule qu'il existe en Ile-de-France, au 31 décembre 2014, 461 parcs pour 7 283 740 m<sup>2</sup>, regroupant 14 277 boutiques.

Sur la base de la répartition par type indiquée dans cette étude, si nous excluons les commerces de gares et d'aéroports, les Villages de Marques, les Retails Parcs, de même que la plupart des centres commerciaux super-régionaux, nous pouvons estimer que près de 4 500 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en Ile-de-France sont concernées par le droit de la copropriété, soit environ 60 % du total des ensembles commerciaux. ■



**Maintenance.** « Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations [...] » (article 45). Le montant de ces travaux est, en général, inclus dans le budget de fonctionnement courant dans un poste couramment appelé « Divers Travaux et Réparations » dont le montant doit être limité et proportionné au volume global du budget de fonctionnement. Observons qu'il est difficile de prévoir sur trois ans le type et le coût de ces travaux de maintenance courante. Nous pourrions donc admettre qu'ils ne sont pas concernés par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce pour les travaux prévisionnels.

**Investissement.** L'article 44 du décret établit que « les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° aux travaux d'amélioration tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° aux études techniques telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble. »

Nous pourrions donc considérer que les seuls travaux visés par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce sont ceux de l'article 44 ci-dessus mentionné. Mais ces travaux doivent faire l'objet de votes spécifiques des copropriétaires en assemblée générale. Le copropriétaire voulant conclure un bail commercial ne maîtrise pas l'état des travaux à réaliser sur les trois prochaines années dans la copropriété, ni le vote des copropriétaires pour décider de la réalisation effective de ces travaux.

**Source de litiges.** Même si la loi Pinel indique que les informations du plan prévisionnel de travaux ne génèrent pas une obligation de réalisation pour le bailleur, quelle pourrait être la conséquence de l'absence d'indication de travaux de l'article 44 dans l'annexe du bail commercial ? Il est envisageable d'imaginer que le locataire, auquel le copropriétaire ferait ultérieurement supporter sa quote-part du coût de ces travaux, puisse en contester la prise en charge, par défaut d'information préalable.

► Il pourrait en être ainsi de travaux de peinture des parties communes ou de remplacement d'un élément important de l'installation de chauffage. Il est établi que ce type de travaux relève de l'article 605 du Code civil et peut donc être remboursé par le preneur au bailleur, sous réserve des dispositions du bail. Toutefois, ces travaux pouvant être considérés comme prévisibles, leur absence dans l'état prévisionnel des travaux, annexés au bail, pourrait bien ouvrir une possibilité de contestation par le preneur.

► Il en serait de même si les travaux, bien que prévus, s'avéraient être d'un coût réel significativement supérieur à celui indiqué dans l'annexe du bail. En effet, la loi précise que cet état prévisionnel doit être « assorti d'un budget prévisionnel », ce qui sous-entend un chiffrage. Pour éviter toute contestation du type de celle évoquée ci-dessus, ce chiffrage doit être réaliste, c'est-à-dire assis sur au moins un devis. Au surplus, le décret d'application de la loi Pinel mentionne que, « à la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux », ce qui semblerait obliger à un audit technique établi par un maître d'œuvre, qui garantisse la nécessité de ces travaux et à la production de devis justifiant le prix. Qui demandera l'audit : le bailleur ou le syndic ? Et si c'est le syndic, le bailleur aurait-il un recours contre lui (voir encadré 3) ?

► Enfin, il faut rappeler que ce plan devrait être actualisé annuellement. En effet, dans une copropriété réunissant plusieurs investisseurs, la rotation des locataires peut amener à devoir disposer d'un plan pluriannuel actualisé tous les ans. N'oublions pas non plus que les informations sur les travaux doivent être à nouveau communiquées par le bailleur au preneur « dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale ».

## 2. L'état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes

Sur ce plan, le sujet semble plus simple. Encore faut-il que le syndic puisse communiquer les informations, notamment *via* son site extranet désormais imposé par la loi. Nous pensons que celles-ci peuvent être exhaustives et viser tant les travaux de l'article 44 du décret que ceux de l'article 45.

**Gros travaux.** Le carnet d'entretien obligatoire pour toute copropriété et que le syndic doit tenir régulièrement à jour, doit en effet contenir notamment : « L'année de réalisation des gros travaux (ravalement de façade, réfection de toiture, remplacement de chaudière, d'ascenseur ou de canalisations par exemple), et ceux apparaissant nécessaires au vu du diagnostic technique global (DTG). » Il faut noter que le coût des travaux n'est pas explicitement contenu dans le carnet d'entretien alors qu'il doit être indiqué dans l'annexe au bail commercial. Le syndic devrait donc communiquer sur son extranet les comptes travaux approuvés par les assemblées générales au cours des trois dernières années.

### 3 - État prévisionnel de travaux : quels recours contre le syndic ?

En cas de litige avec un locataire, un bailleur pourrait se retourner vers son syndic qui ne lui aurait pas fourni le bon plan prévisionnel chiffré indispensable. À ce stade, deux questions se posent :

- ▶ le syndic est-il compétent pour établir un audit technique de l'immeuble et définir le cahier des charges des travaux nécessaires en vue d'un appel d'offres ?
- ▶ est-ce compris dans sa mission générale ?

**Mission générale.** Sur ce dernier point, si le contrat accordé au syndic de la copropriété est un « contrat type tout sauf » institué par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, en application de la loi ALUR, et non un contrat dérogatoire en application de l'article 18-1-AA du Code de la copropriété, il pourrait lui incomber de prendre en charge sans rémunération complémentaire l'établissement d'un plan triennal de travaux chiffré. Dans la « liste non limitative des prestations incluses dans le forfait », intégrée en annexe de ce contrat type, est bien spécifié : « Établissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales. » Même s'il s'agit là d'une liste et non d'un plan de travaux chiffrés et qu'en matière d'immobilier d'entreprise, il n'y a pas d'obligation de constituer de provisions spéciales.

Mais si les copropriétaires souhaitent soumettre les travaux listés dans le plan pluriannuel au vote pour réalisation, la « liste non limitative des prestations incluses dans le forfait » inclut également : « En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis [...]. » Seule la réalisation effective des travaux de l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pourra donner lieu à une rémunération, qui ne peut être fixée par avance dans le contrat du syndic, et doit être votée et potentiellement discutée, au coup par coup.

**Domaine de compétence.** Reste la question de la compétence du syndic pour établir un audit technique et le cahier des charges d'un appel d'offres de travaux. S'il n'y a pas de discussion sur ce sujet pour les travaux de maintenance courante (article 45), les travaux d'investissement de l'article 44 peuvent concerner par exemple la couverture de l'immeuble, son gros entretien de façade, le remplacement d'installations de sécurité, de chauffage, de climatisation, etc., nécessitant des compétences spécifiques qui ne sont pas en général du ressort du syndic. De plus, si le syndic dispose bien d'une assurance de maîtrise d'ouvrage déléguée, il n'est pas assuré pour des missions de maîtrise d'œuvre et à ce titre la copropriété a tout intérêt à avoir recours à un maître d'œuvre qualifié.

**Droit à rémunération.** Si une discussion reste ouverte sur la personne en charge de l'établissement du plan triennal de travaux prévisionnel dans le cadre d'une copropriété, il nous paraît préférable que celle-ci en confie la réalisation à un maître d'œuvre agréé. Ses honoraires peuvent être une dépense récupérable par le bailleur sur son locataire, dans la limite où les travaux concernés ne touchent pas la structure de l'immeuble (article 606 du Code civil).

Enfin, si ce maître d'œuvre doit bien être accompagné par le syndic dans l'établissement et la présentation de son plan pluriannuel, notamment pour lister les travaux à chiffrer, ce dernier ne peut percevoir de rémunération particulière à ce titre puisque la liste des prestations incluses dans le forfait comprend : « Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat). » ■



**Entretien courant.** Pour ce qui concerne les travaux de maintenance courante, ceux-ci figurent dans les relevés généraux de dépenses (RGD) soumis à l'approbation des assemblées générales. De même, le syndic devrait mettre sur son site extranet les RGD approuvés sur les trois dernières années afin que le bailleur y sélectionne les travaux qu'il souhaite inclure dans l'annexe correspondante de son bail commercial.

## LES INTERROGATIONS LIÉES À LA LOI PMR ET AU DÉCRET AD'AP

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », dans son article 41, prévoit que « les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, [...] ».

Divers décrets d'application ultérieurs ont établi que les immeubles existants concernés devaient répondre à cette exigence au plus tard le 31 décembre 2014. Des précisions ont été apportées par décrets quant aux aménagements à réaliser dans les bâtiments publics et dans les établissements privés recevant du public. Il semble que les bureaux restent soumis à ce titre aux dispositions du Code du travail, quoique l'on puisse s'interroger sur des bureaux commerciaux « ouverts au public », c'est-à-dire ne recevant pas uniquement les salariés de l'entreprise. En tout état de cause, des professions libérales telles que les avocats, médecins ou professions paramédicales, sont soumises au respect des normes en la matière instituées pour des « installations ouvertes au public ».

**Un programme de travaux...** Ces lois et décrets ayant été un peu oubliés pendant dix ans, peu de locaux concernés se sont trouvés aux normes à l'échéance. L'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 « relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées » a donc prévu, en contrepartie de l'institution d'un dispositif de contrôle et de sanctions, la mise en place d'un outil (l'agenda d'accessibilité programmée) autorisant à prolonger, au-delà de 2015, le délai permettant d'effectuer les travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public.

► Le projet d'agenda d'accessibilité programmée devait être déposé, sauf dérogation, auprès de l'autorité compétente dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, soit au plus tard le 27 septembre 2015. Sauf exception, la durée d'exécution d'un agenda d'accessibilité programmée ne peut excéder trois ans à compter de son approbation.

► Le décret n° 2016-578 du 11 mai 2016 « relatif aux contrôles et aux sanctions applicables aux agendas d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public », qui concerne notamment les « personnes physiques ou morales du secteur privé en tant que propriétaires et exploitants d'établissements recevant du public (ERP) » a fixé les sanctions, qui peuvent être lourdes, tant de non-présentation d'une attestation d'achèvement qui n'est pas accompagnée de toutes pièces justifiant la réalisation des travaux et actions prévus par l'agenda, que d'absence de mise aux normes.

**...difficile à mettre en œuvre.** Il est aisé de comprendre la complexité de voter la réalisation d'un agenda programmé puis les travaux qui pourraient en découler pour des copropriétés de professionnels dont seuls certains sont soumis à la loi PMR en vertu de leur activité. D'autant plus que l'article 45 de la loi de 2005 précise que « la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ». Il s'agit donc d'un cadre de travaux très large.

**Vote en assemblée générale.** Si la loi ALUR a bien prévu des dispositions de vote favorables pour les travaux touchant les économies d'énergie (voir plus loin), celles-ci n'ont pas été étendues aux travaux d'accessibilité aux personnes handicapées. Les règles de majorité peuvent donc, dans de nombreux cas, bloquer les décisions indispensables sur ces sujets, notamment si les travaux de mise aux normes affectent la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (ce qui peut être le cas de l'ascenseur). Différentes situations pourraient se produire dans l'avenir, comme par exemple :

► L'assemblée ne vote pas les dispositions de l'agenda programmé au motif qu'une majorité de copropriétaires n'est pas concernée. Elle peut alors habiliter le ou les seuls copropriétaires concerné(s) à prendre en charge les travaux. Mais qu'en serait-il si les montants dépassaient raisonnablement les capacités financières de ce ou ces copropriétaires ?

► En cas de refus de vote des travaux, le ou les copropriétaires concernés ne pourraient-ils pas se retourner contre la copropriété pour abus de droit en faisant valoir l'important préjudice lié tant

**Des professions libérales telles que les avocats, médecins ou professions paramédicales, sont soumises au respect des normes instituées pour des « installations ouvertes au public »**

à leur activité professionnelle, qu'ils ne pourraient plus exercer dans leurs locaux, que pour la perte de valeur de leur actif immobilier ?

- ▶ À la suite du refus par l'assemblée générale d'engager les travaux de mise aux normes handicapés, un locataire se voit contraint de déménager et, à ce titre, demande une indemnité à son bailleur. Ce dernier pourrait-il se retourner contre le syndicat de copropriété pour le remboursement de cette indemnité ? Notons qu'un arrêt de la Cour de Cassation du 16 mai 2006 considère que le bailleur est responsable à l'égard du locataire de la non-réalisation des travaux de mise en conformité des parties communes, même si cette obligation incombe de fait au syndicat des copropriétaires.
- ▶ Enfin qu'en est-il de la responsabilité du syndic alors même que des travaux de mise aux normes impératifs pour certains copropriétaires n'auraient pas été votés ?

**Illusoires dérogations.** Des dérogations sont prévues, notamment dans le cas où les travaux de mise aux normes seraient d'un montant disproportionné au regard des budgets et des moyens de la copropriété. Mais elles sont soumises à l'interprétation du préfet et, en dernier ressort, du juge. En effet, le refus par l'assemblée générale des copropriétaires de réaliser des travaux d'accessibilité doit être justifié vis-à-vis de l'autorité accordant une dérogation au professionnel soumis aux normes d'accessibilité.

**Création de places de stationnement « handicapés ».** Autre cas à évoquer, celui de l'obligation de créer des places de stationnement réservées aux handicapés dans un espace à vocation commerciale, tel un parc commercial ancien régi par un règlement de copropriété, lequel attribue des lots privatifs de parking à chaque copropriétaire. Trois solutions se présentent :

- ▶ soit il incombe à chaque copropriétaire de prendre sur ses emplacements privatifs pour aménager un ou plusieurs parkings handicapés réservés à sa seule clientèle ;
- ▶ soit les copropriétaires vendent des emplacements au syndicat de copropriété en vue de les aménager à frais communs en parkings handicapés « publics » ;
- ▶ soit, sous réserve des normes d'urbanisme, des parkings communs handicapés sont créés dans les parties communes du syndicat (des espaces verts, par exemple). La décision peut être difficile à prendre par l'assemblée des copropriétaires...

**Qui supporte le coût ?** Enfin, à qui incombera *in fine* le coût des travaux, même si les lots de copropriété que le bailleur possède au sein de la copropriété concernée ne sont pas tous loués à des

sociétés recevant du public au sens de la réglementation actuelle PMR ? Nous pourrions estimer qu'ils ne sont pas remboursables par les locataires, si les travaux concernent la structure de l'immeuble, et relèvent donc de l'article 606 du Code civil. Toutefois la loi Pinel dispose que ne sont pas comprises dans les dépenses liées à des travaux soumis à l'article 606 celles « se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qu'il s'agisse des travaux eux-mêmes ou des honoraires afférents à ces travaux ».

En l'occurrence, même s'il ne s'agit pas de « travaux d'embellissement », il s'agirait de travaux d'amélioration et notamment de mise aux normes, fréquemment reportés en charges locatives dans les baux commerciaux, dont le coût serait supérieur au remplacement à l'identique. Cela pourrait concerner par exemple le cas du remplacement d'un ascenseur ancien par un ascenseur aux normes « handicapés ». De même pour la création d'un sas d'entrée d'un immeuble, etc.

- ▶ La prise en charge par des locataires, non concernés par la loi PMR, de travaux votés en assemblée générale en vue de répondre aux exigences « handicapés », dans le cas où ces travaux ne concerneraient pas la structure de l'immeuble, semble moins discutable, dans la mesure où le bail prévoirait valablement le remboursement par les locataires des travaux de mise aux normes.
- ▶ *A contrario* un locataire pour lequel cette mise aux normes est indispensable à l'exercice de son activité professionnelle, telle que prévue au bail, pourrait objecter au bailleur l'article 1719 du Code civil, qui lui impose d'entretenir la chose louée « en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée », naturellement à ses frais.

**Porte ouverte aux contentieux.** D'autres points pourraient être soulevés... Aussi, tant que la loi n'aura pas précisé ou défini les règles de vote des travaux de mise aux normes « handicapés » et leur prise en charge possible par tel ou tel locataire de l'immeuble en copropriété, les votes favorables peuvent s'avérer difficiles à obtenir, ouvrant la porte à de nombreux et lourds contentieux.

---

## L'IMBROGLIO DES NOUVELLES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

---

Depuis les lois Grenelle, l'attention est portée sur les consommations énergétiques des immeubles résidentiels et tertiaires, dont il est démontré que l'optimisation peut réduire significativement les dépenses énergétiques nationales. Mais les dispositions légales prises ne visent pas toujours toutes les catégories d'immeubles.

- ▶ Pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, la loi ALUR a imposé la réalisa-



tion d'un diagnostic technique global (DTG). Il est prévu pour l'essentiel :

- L'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par un décret publié le 28 décembre 2016, un DTG. La décision est prise à la majorité simple.
  - Une fois le DTG effectué, il est présenté aux copropriétaires à l'AG qui suit sa réalisation ou sa révision.
  - Après avoir fait réaliser un DPE ou un audit, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit l'établissement de ces documents, le plan de travaux d'économies d'énergie ou de contrat de performance énergétique, sauf si le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour comporte des travaux d'économies d'énergie.
  - Les travaux d'économie d'énergie sont votés à la majorité absolue.
  - La loi a en parallèle instauré la création d'un fonds de travaux, correspondant au minimum de 5 % du budget prévisionnel de fonctionnement, obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de dix lots principaux, sauf si le DTG justifie l'absence de travaux dans les dix ans à venir. Plus récemment, la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe des objectifs ambitieux et, notamment, le cadre de rénovation énergétique des immeubles existants.
- Pour tous les immeubles, y compris l'immobilier d'entreprise, la loi ALUR a facilité le vote des décisions de travaux visant la conservation du bâtiment, la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, la mise en conformité, la réalisation de travaux d'intérêt collectif. La majorité simple des présents en assemblée générale (article 24) suffit désormais, comme pour les travaux d'entretien courant. Sont notamment concernés les travaux d'économie d'énergie comme le remplacement de la chaudière collective, l'isolation des murs par l'extérieur, etc. Tous les immeubles peuvent également bénéficier du tiers-financement<sup>1</sup>.
- Pour l'immobilier d'entreprise *stricto sensu*, des dispositions prises se sont révélées difficiles d'application (annexe environnementale), voire inapplicables (décret tertiaire), pour les raisons expliquées ci-après.

**Annexe environnementale.** La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 a imposé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, de joindre aux baux de locaux à usage de bureaux ou de commerce d'une surface de plus de 2 000 mètres carrés une annexe environnementale

établie entre le bailleur et le preneur, selon un cadre défini par le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011. La loi impose que « le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés ».

► La mise en place de cette annexe a été complexe dans des copropriétés tertiaires, dans lesquelles les installations de chauffage et de climatisation sont sous le contrôle de l'assemblée générale, qui peut regrouper des copropriétaires non concernés au regard des surfaces louées.

► Il en est de même pour les éventuels travaux d'isolation. En effet, l'objectif de cette annexe est de lister des postes sur lesquels des économies d'énergie peuvent être réalisées notamment *via* des travaux d'amélioration énergétique et, régulièrement, mais au moins tous les trois ans, de faire un bilan sur les travaux réalisés et les résultats obtenus.

**Décret tertiaire.** Le décret n° 2017-918 du 9 mai 2017 oblige les propriétaires à réduire de 25 % la consommation énergétique de leurs bâtiments à usage tertiaire. Il s'applique « aux bâtiments ou parties de bâtiments existants appartenant à un propriétaire unique, à usage de bureaux, d'hôtels, de commerces, d'enseignement, et les bâtiments administratifs, regroupant des locaux d'une surface supérieure ou égale à 2 000 mètres carrés de surface utile [...] ». Si ce décret ne s'applique pas directement aux copropriétés, celles-ci peuvent être concernées, au même titre que l'annexe environnementale ci-dessus évoquée, dans le cas d'un « propriétaire unique » possédant au sein d'une copropriété des locaux cumulant une surface utile au moins égale à 2 000 mètres carrés, même si *a priori* ceux-ci sont loués à plusieurs entreprises.

► À l'instar du DTG ci-dessus mentionné, le propriétaire visé doit, avec son (ses) locataire(s), faire établir par un organisme agréé une « une étude énergétique, portant sur tous les postes de consommation du bâtiment », qui détermine un ensemble de travaux qu'il est obligatoire de réaliser dans la mesure où ils rentrent dans des critères de rentabilité prédéfinis. Un contrôle strict avec sanction est fixé tant sur le rendu des études que sur leur mise à jour régulière et sur la réalisation des travaux.

Nous pouvons là encore anticiper des risques de conflits entre copropriétaires, car il est probable que les diagnostics techniques ne pourront pas ne pas

1. Une « société de tiers-financement » avance les coûts de rénovation, sur la base d'une offre technique de travaux et se rémunère ensuite, en tout ou partie, sur les économies d'énergie réalisées.



aborder les travaux à réaliser sur des parties communes de la copropriété sans que le ou les copropriétaires concernés ne puissent les imposer, sauf à représenter la majorité des présents au jour de la tenue de l'assemblée générale. Il est sur ce point regrettable, à notre sens, que le décret du mai 2017 n'ait pas considéré les immeubles de plus de 2 000 mètres carrés soumis au régime de la copropriété, pour se limiter aux parties d'immeubles appartenant à un propriétaire unique. Le syndic aurait alors pu transposer les modalités applicables pour les immeubles d'habitation et faire jouer la solidarité d'usage entre copropriétaires.

► Ce décret a été suspendu en juillet 2017 par le Conseil d'État, principalement pour des motifs qui touchent aux délais trop courts laissés aux propriétaires pour respecter leurs obligations. Il serait souhaitable que ce report permette de réécrire ce décret en cohérence avec les situations d'immeubles tertiaires en copropriété.

### **CONCLUSION : LE FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE, UNE RÉPONSE AUX MULTIPLES QUESTIONS ?**

Des sources de conflits entre différentes dispositions législatives récentes apparaissent. En l'absence de jurisprudence, la question fondamentale est toujours : qui paye, entre le bailleur copropriétaire et le locataire d'un bail commercial ? Le locataire sera-t-il tenu de régler des dépenses non listées dans le plan pluriannuel joint à son bail qui pourraient être décidées par une copropriété ultérieurement, avec ou sans l'accord de son bailleur, alors que le syndic n'avait pas mis en place de plans pluriannuels, ou que celui établi n'avait pas anticipé les travaux concernés ?

Les travaux PMR ou liés aux dispositions environnementales, décidés par une assemblée générale avec ou sans l'accord du bailleur, peuvent-ils être intégralement récupérés sur le locataire si le bail le prévoit ? Doit-on plutôt considérer qu'ils ne peuvent

pas être refacturés au locataire par le bailleur comme relatifs à l'article 606 du Code civil ou correspondant à une mise aux normes ? À l'inverse, un bailleur qui souhaite ou doit réaliser ces travaux peut se trouver confronté à l'opposition, voire l'insolvabilité, des autres copropriétaires.

La loi ALUR a exclu la mise en place du fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés professionnelles. Nous pourrions le regretter quitte à le limiter aux travaux prescrits par les lois et règlements et notamment PMR et environnementaux. Ceci permettrait au syndic de lancer les travaux et d'éviter des blocages par les assemblées générales qui peuvent être préjudiciables, notamment aux copropriétaires minoritaires exerçant des professions libérales.

L'article 14-2 du Code de la copropriété, qui réglemente la constitution du fonds de travaux, pourrait être adapté aux copropriétés professionnelles définies par la loi ALUR ; il se trouverait ainsi, à notre sens, en cohérence avec l'obligation d'établissement des plans pluriannuels imposés par la loi Pinel. Un tel mécanisme permettrait en effet de constituer sur le locataire en place des provisions qui apparaîtraient bien en charges réelles dans les redditions annuelles produites par le syndic.

À l'inverse, en l'état actuel, si un propriétaire bailleur constitue des provisions pour des travaux futurs, il ne peut pas les intégrer dans les redditions de charges annuelles, telles que définies par la loi Pinel. Or il serait logique que ce soit le locataire en place qui participe à cette provision pour la remise en état des parties communes qu'il a utilisées ou pour la mise aux normes environnementales de l'immeuble, plutôt que le futur locataire.

Un tel aménagement serait à notre avis de nature à éviter des conflits à venir entre copropriétaires et à faire revenir les investisseurs dans les copropriétés, qui offriraient sur ce plan un net avantage par rapport à la mono-propriété. ▲

