



Cabinet NAUDIN
AVOCATS & JURISTES

Les résidences de tourisme et le statut de la copropriété

Interaction, responsabilités et charges

(Me Benjamin NAUDIN, Avocat Spécialiste en Droit immobilier)

Les résidences de tourisme occupent indéniablement une place particulière au sein de la catégorie dite des résidences de services.

L'article D321-1 du code du tourisme définit une résidence de tourisme comme « *un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale* ».

Ces résidences de tourisme sont donc gérées par un exploitant unique qui, par mutualisation, propose des services et des équipements communs (entretien des chambres, fourniture du linge de toilette et de lit, restauration, réception...) à une clientèle touristique qui n'élit pas domicile dans la résidence.

Depuis le 1^{er} juillet 2019, ces résidences de tourisme sont classées en 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles. Les critères de classement ont été actualisés par **un arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et cette procédure de classement.**

S'agissant de leur administration, ces résidences de tourisme peuvent être organisées de plusieurs façons.

On croise ainsi, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- **La monopropriété** : L'immeuble appartient à une seule et même personne juridique. Ce dernier en confie alors l'exploitation à une société tierce. Cette organisation est peu répandue en France, tant il est vrai qu'elle nécessite un investissement financier conséquent.

- **La « multipropriété »** : Cette forme correspond, en réalité à l'attribution d'un droit de jouissance à temps partagé. Ce mode d'administration des résidences tourisme est encadré juridiquement (Ln°86-18 6 janvier 1986) mais n'a eu, en France, qu'un faible écho.
- **La copropriété** telle qu'elle est prévue par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967. **En effet, comme le dispose l'article D321-2 du Code du tourisme, ces résidences tourisme peuvent être placées sous ce statut drastique.**

C'est cette dernière forme d'administration et d'organisation qui a su imposer, pour d'évidentes raisons économiques, son modèle en France.

Si, sur le papier, cette idée était séduisante car ce statut, largement d'ordre public, donnait un cadre précis à la gestion et l'administration des résidences de tourisme, **il n'en demeure pas moins que beaucoup de ses dispositions sont difficilement compatibles avec l'essence même de ces résidences de tourisme.**

Ainsi et par exemple, dès les prémisses de la notion de copropriété, on découvre qu'aux organes habituels de cette dernière (**syndic, conseil syndical et syndicat des copropriétaires**) vient s'ajouter **l'exploitant professionnel**. Ce tiers à la copropriété, **qui par définition ne peut être tenu des droits et obligations découlant de son statut**, devient un **acteur incontournable** de la résidence de tourisme en copropriété. Rappelons, en effet, qu'en application de l'article D321-2 du Code du Tourisme, toute résidence de tourisme classée doit être administrée et gérée par une unique personne physique ou morale.

Mais comment faire coexister ce tiers, généralement preneur à bail commercial, avec des copropriétaires détenteurs de droits réels ?

Cette question est d'autant plus pertinente que ces copropriétés se singularisent par des prestations et équipements que les copropriétés « classiques » ne connaissent pas. Ainsi aux services traditionnels tels que le nettoyage des parties communes, l'entretien des espaces verts, l'éventuelle présence d'un gardien, viennent s'ajouter l'accueil des résidents, la restauration, la fourniture de linge de maison, le nettoyage des parties privatives des lots...Par ailleurs, bon nombre de ces résidences de tourisme est équipée d'installations communes telles que des piscines, des courts de tennis, des terrains de sport, des salles collectives ou de gymnastique...

Il est donc évident que les règles propres à la copropriété doivent, parfois, être adaptées pour tenir compte de ces différences. Ceci est d'autant plus vrai que si pour les résidences dites de services, **la Loi du 10 juillet 1965 a prévu des règles particulières, les résidences de tourisme ont été, hormis quelques règles éparses, les grandes oubliées du statut de la copropriété.**

Être investisseur, et donc copropriétaire, dans une telle résidence de tourisme, implique ainsi **d'avoir une parfaite connaissance du statut de la copropriété et de ses interactions avec les règles propres au droit des baux commerciaux.**

L'expérience nous apprend que toute lacune peut être savamment exploitée par certains professionnels, peu scrupuleux, agissant dans ce secteur.

1.) Les arcanes de la copropriété à l'épreuve de la résidence de tourisme.

1.1) Bref rappel sur les organes obligatoires de la copropriété :

- A.) Le syndicat des copropriétaires : Une personne morale particulière
- B.) Le syndic de copropriété
- C.) Le Conseil syndical

1.2) La destination des résidences de tourisme en copropriété

- A.) Définition de la destination de l'immeuble en copropriété
- B.) Cas particulier des résidences de tourisme

1.3) Les locaux à usages collectifs : lots ou parties communes ?

2.) L'administration quotidienne d'une résidence de tourisme en copropriété

2.1) Les droits des copropriétaires de résidences de tourisme sur leurs lots

- A.) Une libre disposition considérablement limitée
- B.) Un droit à l'information renforcé.

2.2) La répartition des charges de copropriété en résidence de tourisme

- A.) L'obligation au paiement des charges en copropriété et leur recouvrement
- B.) La répartition des charges entre bailleur et preneur à un bail commercial :
 - a.) Les charges de copropriété d'une résidence de tourisme sont-elles des charges récupérables ?
 - b.) Modalité de paiement, de répartition et de recouvrement des charges de copropriété en résidence de tourisme

1.) Les arcanes de la copropriété à l'épreuve de la résidence de tourisme.

Lorsqu'un immeuble est soumis au statut de la copropriété, il doit impérativement répondre à ses dispositions d'ordre public **et ce quelle que soit sa destination** !

Il doit ainsi comprendre les organes essentiels d'une copropriété :

- Un syndicat des copropriétaires
- Un syndic
- Un conseil syndical

Soulignons que bien qu'acteur central de la résidence de tourisme, **l'exploitant n'a aucun lien de droit avec aucun de ces organes**. Il est considéré par le statut de la Copropriété comme un tiers à l'immeuble qui ne peut siéger ou être membre de l'un d'entre eux.

• 1.1) Bref rappel sur les organes obligatoires de la copropriété :

A.) Le syndicat des copropriétaires : Une personne morale particulière

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 pose une définition du syndicat des copropriétaires : « *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.* » Le syndicat des copropriétaires est ainsi un organe obligatoire et particulier à la copropriété, regroupant, **sans exception, l'ensemble des copropriétaires**. Il est doté de la personnalité morale et prend naissance, **sans formalité particulière**, dès que deux lots de copropriété appartiennent à des personnes différentes¹.

Dans les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété, découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires, **prend effet lors de la livraison du premier lot**².

En tant que personne juridique à part entière, il dispose de droits et d'obligations :

- Il a ainsi la possibilité de **posséder un patrimoine** qui se résume souvent aux charges versées par les copropriétaires en paiement de leurs charges communes. Contrairement aux idées reçues, le syndicat des copropriétaires n'est pas propriétaire des parties communes. Celles-ci sont la propriété indivise des copropriétaires ou de certains d'entre eux³.
- **Depuis 1^{er} janvier 2021**, tous les syndicats des copropriétaires disposent **d'un compte bancaire séparé**⁴, c'est-à-dire d'un compte bancaire ouvert spécifiquement à leur nom et relatant précisément les mouvements financiers les affectant. C'est sur ce compte bancaire séparé que circule le patrimoine du syndicat.

¹ Art.14 L1965

² Art.1-1 L1965

³ Art.4 L1965

⁴ Ord. n°2019-1101 du 30 octobre 2019

- **Depuis le 1^{er} janvier 2019**, tous les syndicats des copropriétaires d'immeubles à destination totale ou partielle d'habitation doivent être immatriculés et leurs fichiers contenus dans le registre national doivent être mis à jour.

La particularité des **résidences de tourisme** peut être ici mise en exergue une première fois.

On peut en effet être tenté de retenir qu'une résidence de tourisme est un établissement commercial et que, lorsque tous lots la composant sont donnés à bail commercial à l'exploitant unique, nous ne sommes plus en face d'un immeuble à destination totale ou partielle d'habitation.

Cette vision est un peu trop simpliste. En effet, l'occupation de tourisme demeure une activité d'habitation et, en tout état de cause, il suffit, comme c'est souvent le cas, qu'un seul lot ne soit pas donné à location à l'exploitant pour que cette particularité disparaisse.

L'immatriculation s'impose donc aux syndicats des copropriétaires des résidences de tourisme.

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 fixe, par ailleurs, **les objets essentiels du syndicat** :

- **L'administration des parties communes.**
- **La conservation et, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, l'amélioration de l'immeuble**

Le syndicat doit donc maintenir à l'immeuble ses caractères initiaux, son niveau de confort et garantir son entretien. Il doit par conséquent entretenir et réparer les équipements et parties communes et défendre l'intégrité matérielle et juridique de l'immeuble. Il doit également, notamment dans un but de transition énergétique, améliorer l'immeuble.

Pour atteindre de tels objectifs, il est amené à :

- Voter un budget prévisionnel.
- Faire réaliser des travaux notamment d'amélioration de l'immeuble⁵
- Donner l'autorisation à des copropriétaires d'effectuer des travaux affectant les parties communes.
- Souscrire un emprunt afin de faire réaliser les travaux nécessaires.
- Aliéner, acheter ou céder des droits réels sur les parties communes sauf si ces parties communes sont essentielles pour la copropriété...⁶
- Surélever ou céder le droit de surélévation de l'immeuble⁷
- Entreprendre des actions judiciaires contre les personnes dégradant l'immeuble⁸
- S'assurer du respect du règlement de copropriété

Le syndicat prend ses décisions au cours d'**assemblées générales réunissant l'ensemble des copropriétaires et dont la tenue est, a minima, annuelle.**

Afin de participer à cette assemblée générale, et ainsi prendre des décisions essentielles pour la copropriété, il est nécessaire d'avoir **la qualité de copropriétaire.**

⁵ Art30 L1965

⁶ Art26 L1965

⁷ Art36 L1965

⁸ CA PARIS 23^e CH B 15 nov. 2001 Constr-Urb 2002 comm 64 : Action d'expulsion contre des squatters sur le fondement de la gestion d'affaires

Les tiers à la copropriété, sauf mandat donné par un ou des copropriétaires⁹, ne peuvent prendre part au vote à peine de nullité des décisions prises.

Dans le cadre des Résidences de tourisme, les baux unissant l'exploitant aux copropriétaires vont généralement prévoir des mandats de représentation relativement à la gestion de la copropriété.

C'est ainsi que le copropriétaire bailleur donnera souvent mandat général au preneur de le représenter aux assemblées générales du syndicat des copropriétaires.

Une telle pratique demeure dangereuse pour les intérêts du syndicat et des copropriétaires, et, en tout état de cause, condamnable.

Dangereuse, parce que l'exploitant deviendra seul acteur de la prise de décision en copropriété. Or ses intérêts peuvent être diamétralement opposés à ceux des copropriétaires.

Condamnable car la forme du mandat de représentation en assemblée est strictement encadrée par l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965 et la jurisprudence qui lui est attachée.

Ainsi le mandat doit respecter certaines règles formelles impératives :

- Il doit être écrit¹⁰.
- Sauf mention expresse, il peut être **librement subdélégué**¹¹.
- Il **peut être impératif** (c'est-à-dire comprendre des instructions de vote)¹².
- Il peut être **un mandat permanent accordé à un administrateur de biens**¹³.
- Il ne vaut normalement que pour **l'assemblée particulière**¹⁴ pour laquelle il est donné.

Par ailleurs, chaque mandataire ne peut détenir, **à quelques titres que ce soit, plus de 3 délégations de vote sauf si le total des voix qu'il détient, en ce y compris les siennes, ne dépasse pas 10% des voix du syndicat**¹⁵. Les millièmes servant à établir le nombre de ces voix sont les millièmes dits généraux¹⁶.

En d'autres mots, un mandataire peut, par exemple détenir 4 mandats de vote ou plus si le total des voix correspondant à ces mandats et les siennes n'excède pas 100 voix sur 1000. Cette règle est d'ordre public, sa violation entraîne la nullité des résolutions prises au cours de l'assemblée.

Or si l'exploitant reçoit mandat, par le biais des baux commerciaux, de représenter tous les copropriétaires, il sera contraint de subdéléguer certains d'entre eux à des personnes qui lui sont affiliées.

Pour l'ensemble de ces raisons, il semble souhaitable de veiller à ce que le bail commercial liant les copropriétaires à l'exploitant ne prévoit pas ce mandat général de représentation aux

⁹ Art 22 L1965

¹⁰ Civ 3^e 30 mars 2017 n°16-13249

¹¹ Loi ELAN du 23 novembre 2018

¹² CA Toulouse 23^e CH 11 fév. 1985 Jurisdata n°1985-040366

¹³ CA Aix en Provence 7 déc. 2000 loyers et copr.2001 comm.237

¹⁴ CA Paris 23^e CH 14 janv. 1994 RD Imm.1994

¹⁵ Loi ELAN du 23 novembre 2018

¹⁶ CA PARIS 23^e CH 6 mars 1992 Rev Administrer 1992 p.50

assemblées. Il est tout à fait possible d'imaginer que l'exploitant le sollicite à l'occasion de chaque assemblée, permettant ainsi aux copropriétaires de garder la maîtrise de leur copropriété.

B. Le syndic de copropriété

Le syndic est l'organe exécutif du syndicat des copropriétaires, il en est également le mandataire ainsi que le représentant légal. Sa présence au sein d'une copropriété est logiquement **obligatoire**¹⁷.

La désignation d'un syndic est obligatoire quelle que **soit la taille ou la destination de la copropriété**. Il appartient à l'assemblée générale de le désigner, sauf dans le cas d'un syndic provisoire occupant le rôle de premier syndic d'une copropriété neuve.

Si l'assemblée ne peut arriver à le désigner, le président du tribunal judiciaire compétent pourra être amené à désigner un syndic judiciaire¹⁸.

Le mandat du syndic ne peut excéder 3 années¹⁹. Il est cependant renouvelable après vote en assemblée générale.

Ce sont les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 28 à 39-1 du décret du 17 mars 1965 qui fixent les missions générales du syndic. Ces textes sont néanmoins complétés par de nombreuses autres dispositions du statut de la copropriété. La mission du syndic évolue en effet au gré des nouvelles obligations imposées aux syndicats des copropriétaires.

Les missions du syndic sont reprises dans son contrat, qui depuis le 1^{er} juillet 2015 répond d'un **modèle réglementaire**²⁰. Ce contrat type et exclusif a été récemment modifié, par le décret du 2 juillet 2020²¹, afin de tenir compte des nouvelles dispositions apportées au statut de la copropriété par la Loi ELAN et son ordonnance du 30 octobre 2019.

Ainsi, le syndic exerce essentiellement des missions de :

- Administration et gestion de la copropriété.
- Comptabilité.
- Représentation de la copropriété.
- Conservation des documents et archives.

Pour remplir ces missions, il lui incombe notamment d'assurer le respect du règlement de copropriété et des décisions prises par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires, d'assurer la gestion courante, technique et comptable de la copropriété, de représenter en justice le syndicat, d'établir et de tenir à jour la fiche synthétique de l'immeuble, d'immatriculer la copropriété et de veiller au recouvrement des charges.

Le syndic, s'il ne respecte pas ses obligations ou le mandat qui le lie à la copropriété, pourra voir sa responsabilité engagée. Il ne peut se faire substituer, sauf accord express donnée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25, dans l'exécution de ses missions. Il ne peut ainsi déléguer à une société de recouvrement le soin de poursuivre les copropriétaires débiteurs.

¹⁷ Art.18 et 43 L1965

¹⁸ Art.46 L1965

¹⁹ Art.28 D1967

²⁰ D. n°2015-342 du 26 mars 2015

²¹ D. n°2020-834 du 02 juill. 2020

Il est évident que, du fait de la particularité d'une résidence de tourisme, le syndic devra adapter ses obligations et devoirs. Néanmoins, **il est indiscutable que les règles, d'ordre public, ci-dessus évoquées lui demeurent applicables dans leur intégralité.**

Trop souvent, et par laxisme, les copropriétaires de telles résidences laissent le promoteur du programme, puis l'exploitant, imposer un syndic émanant manifestement de leur entourage professionnel direct comme indirect.

Une telle situation n'est pas souhaitable tant il est vrai que le syndic en tant qu'organe exécutif et représentant légal de la copropriété doit défendre ses intérêts.

Les copropriétaires doivent donc, dans les meilleurs délais, élire, en assemblée générale, un syndic, professionnel de préférence eu égard au caractère particulier d'une résidence tourisme, à même de garantir leurs intérêts ainsi que ceux du syndicat.

C. Le Conseil syndical

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 consacre l'existence du Conseil syndical en instaurant sa création de plein droit. Ainsi ni le syndic ni l'assemblée générale n'auront à se prononcer sur l'existence du conseil syndical, organe indispensable et obligatoire à la gestion de la copropriété.

Le conseil syndical assiste et contrôle le syndic dans sa gestion de la copropriété. Récemment l'ordonnance du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020 sont venus renforcer ses pouvoirs et son importance en lui permettant de recevoir délégation de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la Loi pour une durée maximale de 2 années et selon un budget précisément arrêté.

Loin d'être anodin, le conseil syndical est donc un des rouages essentiels de la copropriété.

- L'assistance

Le conseil syndical a tout d'abord **une mission d'assistance** au syndic.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 reconnaît son rôle consultatif : « *En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même* ».

Ce rôle consultatif devient obligatoire dans certains domaines comme, par exemple, dans le cadre des marchés et contrats où l'avis du conseil syndical doit être joint à la convocation à l'assemblée afin de parfaire l'information des copropriétaires

- Le contrôle

Les conseillers syndicaux ont également **une mission de contrôle** et dispose ainsi de pouvoirs d'investigation leur permettant de contrôler la gestion du syndic.

Le conseil syndical contrôle la comptabilité du syndicat et la concordance entre les décisions votées et la réalité de leur exécution.

Pour parfaire sa mission, le conseil syndical peut ainsi prendre connaissance et obtenir copies de toutes pièces, documents ou correspondances se rapportant à la gestion du syndicat et de manière générale à l'administration de la copropriété²².

Voulant assurer l'effectivité de ce pouvoir de consultation, la Loi ELAN puis l'ordonnance du 30 octobre 2019 ont prévu que le syndic qui ne communiquait pas dans le délai d'un mois les pièces sollicitées par le conseil syndical encourait une nouvelle sanction : le paiement de pénalités par jour de retard. Le montant minimal des pénalités dues a été fixé à 15 euros par un décret du 23 mai 2019.

Notons néanmoins **qu'à l'inverse de textes prévus pour les résidences services, le conseil syndical d'une résidence de tourisme ne doit remplir aucune mission particulière**. Cet organe est pourtant essentiel et doit être traité avec sérieux car il permet aux copropriétaires d'assurer un contrôle permanent de l'administration de leur copropriété.

Ses membres sont exclusivement choisis parmi les copropriétaires ou les personnes assimilées. Il peut s'agir de :

- Copropriétaires, accédants ou acquéreurs à terme.
- Titulaires d'un droit réel par démembrement (usufruit et nu propriétaire ainsi mais pas aux titulaires d'un droit d'usage et d'habitation).
- Propriétaires d'un lot en indivision.
- Conjoints et représentants légaux de personnes éligibles.
- Partenaires de PACS.
- Ascendant et/ou descendants des copropriétaires (depuis le 1^{er} juin 2020 en application de l'ordonnance du 30 octobre 2019)

La loi a interdit au syndic de faire partie du conseil syndical. Toutefois, le syndic a le droit d'assister aux réunions du conseil syndical

L'exploitant d'une résidence de tourisme ne peut donc pas faire partie du conseil syndical. Il ne peut pas plus recevoir mandat de représentation à ce conseil, une telle modalité n'étant pas prévue par les textes.

Les règles de fonctionnement du conseil syndical n'étant cependant pas déterminées par la Loi mais devant être fixées par le règlement de copropriété, il est conseillé d'être particulièrement vigilant en prenant connaissance des stipulations du règlement lors de l'achat du lot en copropriété et, le cas échéant, d'adopter, en assemblée générale, des règles permettant de respecter la représentativité des copropriétaires.

- 1.2) La destination des résidences de tourisme en copropriété

- A.) Définition de la destination de l'immeuble en copropriété

En droit de la copropriété, la notion de destination de l'immeuble est essentielle.

Citée une quinzaine de fois dans le statut de la copropriété, la notion de destination de l'immeuble a toujours été source de complexité. Pour trouver une ébauche de définition, il faut chercher, non dans le statut, mais dans l'exposé des motifs de la loi du 10 juillet 1965.

²² Art. 21 L1965 et 26 D1967

La destination y est définie comme « *l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acquis son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, le caractère physique de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants* ».

Il s'agit donc des caractéristiques physiques, juridiques, contractuelles et sociales de l'immeuble justifiant l'intérêt qu'ont eu les copropriétaires lors de leur achat.

La destination de l'immeuble joue le rôle de garde-fou au sein de la copropriété²³ en ce qu'elle **limite les vellétés des copropriétaires dans leurs comportements individuels²⁴, du syndicat dans sa prise de décision et du règlement de copropriété à régenter la vie des copropriétaires**. Cette notion a donc pour objectif de garantir la liberté de chacun des copropriétaires et la protection des intérêts de tous.

Ainsi, par exemple, dans une copropriété de taille restreinte et de grand standing (emplacement privilégié, équipements et services de luxes), les stipulations du règlement peuvent légitimement interdire les activités commerciales, la location ou la division de lots. La destination de l'immeuble justifie alors ces clauses.

La destination de l'immeuble se compose notamment et essentiellement **des mentions et stipulations du règlement de copropriété et des autres documents de la copropriété** mais comprend également tout ce qui définit l'immeuble dans un sens large (qualité de l'architecture de l'immeuble, de ses matériaux de construction, de la qualité des espaces communs et des parties privatives, des services et équipements collectifs (espaces verts, piscine, tennis...), de son cadre de vie (quartier populaire ou résidentiel...)).

Notons qu'elle n'est pas figée et peut évoluer²⁵ puisque tant les changements physiques de l'immeuble que ses conditions d'occupation et l'évolution de son environnement direct influent sur sa définition. **Néanmoins sa définition contractuelle (règlement de copropriété) ne peut être modifiée qu'après un vote unanime du syndicat des copropriétaires.**

B.) Cas particulier des résidences de tourisme

Dans le cas particulier des résidences de tourisme, le règlement de copropriété **devra stipuler, dans ses clauses relatives à la destination de l'immeuble, que ce dernier a une destination principale d'habitation et constitue une résidence de tourisme classée au sens des articles D. 321-1 et D. 321-2 du Code du tourisme**. La reproduction de ces articles est même recommandée.

Le déclassement de la résidence ou la cessation de cette activité sont à l'origine d'un important contentieux. Il est ainsi fréquent de croiser d'anciennes résidences de tourisme dans lesquelles cette activité ne peut plus être exercée faute d'exploitant ou d'aménagements idoines. **Les copropriétaires imaginent alors pouvoir habiter, louer ou revendre classiquement leurs lots.**

²³ Art. 9, 25 b, 26, 30...L1965

²⁴ Art.9 L1965

²⁵ CA PARIS 19^e CH B 27 mai 1992 RDI 1992 p.366

La Cour de cassation l'a clairement rappelé dans un arrêt du 19 octobre 2011²⁶ « *le règlement de copropriété ne peut être modifié en ses stipulations relatives à la destination de l'immeuble que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité* ».

Il est donc fortement recommandé **aux rédacteurs des règlements** de telles copropriété d'ajouter, à la clause concernant la destination de l'immeuble, **les conséquences d'une absence de classement en résidence de tourisme ou de la cessation de cette activité et ainsi, de prévoir, dans de telles hypothèses, une destination alternative à l'immeuble.**

À défaut, la résidence pourra se retrouver dans une situation de blocage la conduisant à de graves difficultés physiques et financières.

- 1.3) Les locaux à usages collectifs : lots ou parties communes ?

Il découle de la nature même de résidence de tourisme que certaines parties de l'immeubles soient affectées à l'usage collectif et aux services communs²⁷ (Réception client, garderie, activités sportives et de restauration...)

Il appartient au règlement de copropriété d'en déterminer l'affectation et les conditions de leur jouissance. La nature juridique de ces parties de l'immeubles en copropriété a été sujette à discussion.

Fallait-il en faire **des lots de copropriété cédés à l'exploitant commercial** avec le risque que ces équipements et locaux collectifs ne soient plus entretenus dès que cet exploitant aurait perdu intérêt dans la commercialité de la résidence ? Ou comme le préconisait le Cour de cassation, fallait-il **créer un droit de jouissance privatif particulier** conférant ainsi la nature de parties communes auxdits locaux et équipements ?

La Loi ALUR²⁸ du 24 mars 2014 a apporté, par son article 58, une réponse claire en précisant que, **pour les résidences de tourisme construites à partir du 1^{er} juillet 2014**, « les locaux à usage collectif composés d'équipements et de services communs au sens de l'article D321-1 du code du tourisme, **ne peuvent faire l'objet d'un lot distinct vendu à un copropriétaire et font l'objet d'une propriété indivise du syndicat des copropriétaires. Ils demeurent donc des parties communes dont l'administration, la conservation et l'amélioration demeurent de l'objet du syndicat.**

Concernant les résidences de tourisme construites avant le 1^{er} juillet 2014, si ces locaux à usage collectif font l'objet d'un lot appartenant à un copropriétaire et qu'ils ne sont pas entretenus, entraînant un déclassement de la résidence ou l'impossibilité de la commercialiser, l'assemblée générale peut saisir le tribunal judiciaire aux fins de voir prononcer un état de carence ou de constater l'abandon.

L'entretien de ces locaux pourra alors être temporairement confié par le juge au syndicat des copropriétaires. Le copropriétaire, qui en est propriétaire, reste alors redevable des charges engagées par le syndicat. Si la carence du propriétaire est avérée, le juge pourra constater l'abandon et ces locaux à usage collectif pourront devenir propriété indivise du syndicat des copropriétaires après paiement d'une juste et préalable indemnité fixée par le juge et versée au précédent propriétaire. Ces locaux ne pourront plus être cédés par le syndicat sous forme de lot.

²⁶ Civ 3^e 19 octobre 2011 n°10-20634

²⁷ Art D321-1 Code du tourisme

²⁸ L n°2014-366 du 24 mars 2014

2.) L'administration quotidienne d'une résidence de tourisme en copropriété

- 2.1) Les droits des copropriétaires de résidences de tourisme sur leurs lots

A.) Une libre disposition considérablement limitée

En droit de la copropriété, les droits des copropriétaires sur leurs parties privatives sont comparables à ceux d'un propriétaire ordinaire. Ils sont donc, par principe, pleins et consacrés par plusieurs articles du statut de la copropriété.

- **Son article 2 al.2** dispose ainsi que « *les parties privatives sont la **propriété exclusive** de chaque copropriétaire* ». C'est ce caractère d'exclusivité qui permet de distinguer les parties privatives des parties communes.
- **L'article 9** précise, quant à lui, que « *chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il **use et jouit librement des parties privatives** (...) sous la réserve de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la **destination de l'immeuble***. »

Ainsi si le copropriétaire dispose de droits pleins et entiers sur ses parties privatives, cette liberté n'est pas totale puisqu'elle est sévèrement encadrée par **la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires**.

En principe, ni le règlement de copropriété²⁹, ni une décision d'assemblée générale³⁰ ne peuvent restreindre ou modifier les droits d'un copropriétaire sur ses parties privatives.

Il découle de ces articles que la qualité de copropriétaire, c'est-à-dire de propriétaire d'un lot, permet à son titulaire de **disposer de son bien**.

Un copropriétaire est ainsi **libre de céder, louer, son lot**. Les clauses d'inaliénabilité³¹, imposant des restrictions à la vente d'un lot, ou portant stricte interdiction de louer contenues dans un règlement de copropriété, doivent être considérées comme illicites et donc réputées non écrites.

Cependant, la jurisprudence, érigeant la destination de l'immeuble en valeur cardinale de la copropriété, a admis la validité de clauses, qui dans des immeubles d'un particulier standing interdisent la vente des lots accessoires³² (chambres de bonnes, caves...) ou la limitaient aux seuls autres copropriétaires³³.

Rappelons que dans le cas particulier des résidences de tourisme, et depuis 2009, l'article D321-2 du Code du Tourisme impose aux règlements des copropriétés concernées de contenir **une stipulation rappelant l'obligation qu'ont les copropriétaires de donner à bail**

²⁹ Art.8 al.2 L1965

³⁰ Art.26 L1965

³¹ Civ 3e 6 mars 1973 n°71-14404

³² Civ 3e 10 mars 1981 n°79-12950

³³ CA PARIS 23e CH B 7 mars 2002 n°2001/14445

commercial leur bien pendant une durée minimum de 9 ans et ce pour 70% des locaux d'habitation meublés.

L'atteinte à la libre disposition de leurs lots par les copropriétaires est ici évidente mais semble justifiée, conformément aux articles 8 et 9 de la Loi du 10 juillet 1965, par la destination de l'immeuble.

Néanmoins plusieurs questions se posent.

- Comment déterminer les 70% en question ? Faut-il le préciser dans le règlement au risque de créer une inégalité de traitement entre copropriétaire ?

D'évidence, et hormis de très rare cas bien précis (lots destinés à héberger les employés de la résidence, copropriétés complexes composées de plusieurs bâtiments) une telle précision ne peut que conduire au litige. Elle n'est donc pas souhaitable.

- Que devient cette stipulation une fois les 9 années écoulées, et notamment en cas de perte d'agrément ou de désintérêt pas des exploitants ?

À l'issue de cette période de 9 années, les copropriétaires peuvent à nouveau disposer de leur lot, ils peuvent ainsi décider de ne plus le donner à bail commercial ou poursuivre la relation contractuelle sous réserve de l'accord de la société d'exploitation ou du paiement d'une indemnité d'éviction.

Attention, la décision d'un ou plusieurs copropriétaires de ne pas poursuivre son engagement avec la société d'exploitation ou le non-renouvellement de certains contrats par la société d'exploitation n'implique pas nécessairement la fin de l'activité de résidence de tourisme.

Le décret du 16 mars 2015³⁴ fixe effectivement le seuil de 70 % de lots de copropriété à usage d'habitation meublés donnés à bail à **55 % pour les résidences de tourisme exploitées depuis plus de 9 ans dont le classement arrive à échéance et celles non classées répondant aux caractéristiques des résidences de tourisme.**

En tout état de cause, la rédaction **précise**, par le notaire, de la clause de destination de l'immeuble est essentielle. En effet, une clause précisant simplement que « l'immeuble est à destination de résidence de tourisme » ne permettra pas, sauf accord unanime de tous les copropriétaires, à ces derniers de vendre, occuper ou louer par eux même leurs lots.

B.) Un droit à l'information renforcé.

En droit classique de la copropriété, l'information des copropriétaires est essentiellement assurée par la convocation à l'assemblée générale qui contient un ensemble de documents, et notamment des pièces comptables devant éclairer les copropriétaires dans leur vote.

Cette convocation ouvre parallèlement une période durant laquelle le syndic doit donner accès, dans des conditions précises, aux documents justifiant les charges de copropriété.

Par ailleurs, notons que **depuis le 1er juillet 2020, les syndics doivent mettre à disposition des copropriétaires un accès en ligne sécurisé comprenant une liste minimale de documents** dont certains ne pourront être accessibles qu'aux propriétaires pris individuellement ou aux membres du conseil syndical³⁵. **On y retrouve, pèle-mèle, pour les copropriétaires :**

- Le règlement de copropriété, l'EDD ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés.

³⁴ D N°2015-298 du 16 mars 2015

³⁵ D. n° 2019-502 du 23 mai 2019, art. 4, II

- La dernière fiche synthétique de la copropriété.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.
- Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité.
- Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité.
- L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat.
- Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours.
- Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales « **annuelles ayant été appelées à connaître des comptes** »³⁶et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées.
- Le contrat de syndic en cours....

Le statut de copropriétaires en résidence de tourisme étant particulier, pendant les 9 premières années, les copropriétaires/bailleurs bénéficieront d'un droit à l'information renforcé portant sur l'activité exercée au sein de la résidence³⁷.

En effet, [l'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation et les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.](#)

Par ailleurs, [chaque année, il doit communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence,](#) les copropriétaires comme tout propriétaire bénéficie de ce droit à l'information

- 2.2) La répartition des charges de copropriété en résidence de tourisme.

Cette question est, peut-être, celle qui marque le plus l'opposition pouvant exister entre copropriétaires bailleurs et exploitants commerciaux. Elle est source d'un important contentieux.

Ceci tient notamment au fait que, désireux de faire un placement simple et judicieux, les copropriétaires investisseurs [ne prennent souvent pas la peine de lire avec attention le bail commercial les unissant à l'exploitant et se trouvent, alors, surpris d'avoir à supporter des charges inattendues, loin des promesses du promoteur.](#)

Le montant desdites charges peut, au surplus, exploser si les copropriétaires délaissent les assemblées générales au profit de l'exploitant.

La répartition des charges de copropriété en résidence de tourisme est devenue [une relation tripartite entre l'exploitant, le copropriétaire bailleur et le syndicat représenté par son syndic.](#)

Certaines précisions s'imposent.

³⁶ Modification apportée par le D.7 octobre 2020

³⁷ Art L. 321-2 du Code du tourisme

A.) L'obligation au paiement des charges en copropriété et leur recouvrement

- L'obligation au paiement des charges en copropriété

La qualité de copropriétaire confère certains droits mais emporte principalement des obligations assurant le bon fonctionnement de la copropriété.

L'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, nous rappelle en effet que :

« **Les copropriétaires sont tenus de participer** aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5... »

Ainsi afin de garantir à l'immeuble un fonctionnement pérenne, les copropriétaires sont donc **tenus personnellement d'acquitter leurs parts des dépenses collectives du syndicat**³⁸. Ils sont débiteurs à l'égard du syndicat de leurs quotes-parts de charges de copropriété. Ne pas honorer une telle obligation peut conduire à une condamnation du copropriétaire débiteur pouvant aller jusqu'à la saisie immobilière de son lot.

Le statut de la copropriété ne prévoit pas de solidarité entre les copropriétaires, le syndic doit donc être particulièrement vigilant sur le paiement des charges de copropriété et entamer toutes les procédures utiles pour éviter de mettre le syndicat en difficulté.

- Les différents types de charges de copropriété et leur répartition

Ce même article 10 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'il existe en copropriété deux types de charges :

- **Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble.**
- **Les charges afférentes aux services et équipements collectifs et communs qui correspondent aux frais d'entretien et de fonctionnement de ces services et équipements.**

Ce même article fait obligation à tout règlement de copropriété d'indiquer « *les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.* »³⁹Généralement, les règlements de copropriété contiennent un état de la répartition des charges devant fixer la quote-part afférente à chaque lot pour chacune des catégories de charges.

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et la conservation de l'immeuble sont réparties relativement à la valeur des parties privatives du lot évaluée en application des articles 10 alinéa 2 et 5 de la Loi du 10 juillet 1965 en quotes-parts correspondant généralement aux tantièmes de copropriété. Sont donc pris en compte la surface utile, la consistance, la situation de chaque lot.

³⁸ Art.10 L1965

³⁹ Art 10 al 3 modifié par Ord. 30 octobre 2019

On parle alors de **tantièmes de charges**.

Parmi ces charges, on trouve notamment :

- Les frais d'entretien et de réparation du gros œuvre (gros murs, toitures, escaliers, façades...) ⁴⁰.
- Les frais d'éclairage des parties communes ⁴¹.
- Les frais d'entretien des espaces verts ⁴².
- Les frais d'entretien de l'immeuble (nettoyage des couloirs ⁴³, nettoyage des parties communes).
- Les primes d'assurance de l'immeuble ⁴⁴.
- Les dépenses de consommation d'eau et d'électricité communes ⁴⁵.
- Les honoraires du syndic ⁴⁶.

Les charges relatives aux services et équipements collectifs sont obligatoirement réparties en fonction de l'utilité objective que ces services et équipements représentent pour chaque lot. Issue d'une jurisprudence constante, cette notion d'utilité objective a été ajoutée à l'article 10 de la loi par l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Les éléments d'équipement communs sont « *des éléments autres que les installations immobilières composant la structure d'un bâtiment et qui apportent du fait de leur aménagement ou de leur destination particulière des utilités ou des avantages dans les conditions d'usage des différents lots* » ⁴⁷.

Sont ainsi réparties en fonction de l'utilité objective qu'ils procurent aux lots, les charges liées à l'ascenseur, la ventilation mécanique (VMC), le chauffage central, les appareils d'éclairage des parties communes, les antennes collectives...

Cette double répartition des charges en copropriété doit tenir compte de l'éventuelle existence de parties communes spéciales. En effet le nouvel article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965 précise que « *la création de parties communes spéciales est **indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles*** ».

B.) La répartition des charges entre bailleur et preneur à un bail commercial :

Jusqu'à la loi Pinel du 18 juin 2014 et son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014, **aucun texte ne prévoyait la façon dont les charges, taxes, impôts, travaux devaient être répartis entre les parties à un bail commercial. Cette répartition était donc librement fixée lors de la signature du bail.**

De facto, il arrivait fréquemment que les bailleurs fassent peser sur leurs locataires l'ensemble de ces charges.

⁴⁰ Civ 3e 12 janv. 1982 Gaz.Pal 1983 1 p 227

⁴¹ Civ 3e 14 mai 1970 D 1971, 95

⁴² CA PARIS 30 janv. 1979 D1980 IRC p150

⁴³ Civ 3e 1er avril 1987 n°85-13519

⁴⁴ Civ 3e 14 mars 2019 n°18-50026

⁴⁵ Civ 3e 21 nov. 2000

⁴⁶ Civ 3e 1er avril 1987 n°85-16025

⁴⁷ G.VIGNERON : JCL Copropriété fasc.70 n°59

Il n'en demeurerait pas moins qu'une charge ne pouvait être réclamée par le bailleur au locataire que si une clause du bail le prévoyait expressément. La Cour de cassation était inflexible sur ce point.

Dans un souci de protection du locataire, la loi PINEL et son décret d'application ont fixé la liste des charges, travaux, impôts, taxes et redevances qu'il était possible ou non d'imputer au locataire. **Ces textes, d'ordre public, sont applicables aux baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 4 novembre 2014.**

Le bail commercial doit ainsi désormais **comporter un inventaire précis et limitatif à peine pour le bailleur de ne pouvoir exiger aucun remboursement à ce titre.** Assez logiquement La forfaitisation des charges et toute référence à un loyer "net de charges" sont interdites.

- Les charges devant être impérativement supportées par le bailleur

L'article R. 145-35 du Code de commerce en fixe la liste précisément :

- **Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil touchant au bâti** (celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres, des couvertures entières et des murs de soutènement et de clôture) **ainsi que le cas échéant les honoraires liés à ces travaux ;**
- **Le coût des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations ;**
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale (CFE et CVAE), taxes et redevances liés à la propriété des locaux ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local loué ;
- Les charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Toute clause du bail mettant à la charge du locataire l'une ou plusieurs de ces charges **sera réputée non écrite par le juge et donc considérée comme inopposable au preneur.**

- Les charges pouvant être contractuellement mises à la charge du preneur

Le contrat de bail **peut** mettre à la charge du preneur, sans que cela ne soit une obligation :

- Les dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
- **Les dépenses d'entretien et de réparations courantes** : peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs...
- **Les dépenses d'équipement de la copropriété** comme la quote-part des frais d'ascenseurs ou des charges du personnel d'entretien,
- **Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,**

- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : **taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères...**

Les autres catégories de charges (honoraires de prestataires externes, primes d'assurances, etc) sont à répartir entre le bailleur et locataire.

- Obligation d'information pesant sur le bailleur

Lors de la conclusion du bail commercial, et à chaque échéance triennale, le bailleur doit communiquer au locataire :

- **Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois dernières années précédentes**, précisant leur coût ;
- **Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage d'effectuer dans les trois années suivantes**, assorti d'un budget provisionnel.

Aucune sanction n'est prévue en cas de manquement du bailleur à cette obligation d'information.

S'agissant du paiement des charges, certaines informations doivent également être communiquées par le bailleur :

- **Un état récapitulatif annuel** de l'inventaire des charges intégré au bail, comprenant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante N+1 ⁴⁸.
- Lorsque le bien donné à bail est situé dans un immeuble en **copropriété**, l'état récapitulatif doit être transmis **dans les 3 mois suivant la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel**.
- Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est dans l'obligation de lui remettre tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

C.) Les charges de copropriété d'une résidence de tourisme sont-elles des charges récupérables ?

La question de la répartition des charges de copropriété dans une résidence de tourisme se situe donc au croisement du Droit de la copropriété et du Droit des baux commerciaux.

La situation des bailleurs copropriétaires, confrontés à un exploitant peu délicat, peut s'avérer difficile. Le législateur en a tenu compte et a ainsi adopté plusieurs textes devant le protéger

C'est ainsi que la durée minimale du contrat de bail a été portée à 9 années et que le preneur exploitant se voit obligé de veiller au bon classement de la résidence et à l'information de l'investisseur⁴⁹.

⁴⁸ C. com R. 145-36

⁴⁹ C.com L145-7-1 et C. Tourisme L321-1 à L321-4

Néanmoins et assez curieusement, **le législateur n'a pas entendu créer un bail propre aux résidences touristiques** si bien que la répartition des charges reste encadrée et limitée par la Loi PINEL et le **contenu même du contrat de bail**.

Une vigilance accrue est donc de mise lors de la signature dudit bail.

- Sur la notion de charges récupérables

La notion de charges locatives ou récupérables ne connaît **aucune définition légale** que ce soit dans le statut des baux commerciaux, dans le statut de la copropriété ou dans le Code civil.

La doctrine admet néanmoins que cette notion peut englober **les charges inhérentes à la chose louée, supportées par le preneur en raison de la location qui lui est consentie**. En sont généralement exclus les travaux et frais incombant normalement au bailleur du fait de la loi ou les usages.

Une définition des charges de copropriété pouvant être récupérables a été posée par la Cour d'Appel d'ANGERS : « *les charges de copropriété récupérables correspondent à un service rendu au preneur dès lors qu'elles sont afférentes à des équipements communs et à des parties communes de l'immeuble dont il profite directement et qui constituent une prestation dont le bailleur est en droit de lui demander le remboursement* » (CA Angers, 13 juin 2017, n° 15/02873 : JurisData n° 2017-013283).

Néanmoins, même si cette définition est séduisante, il ne faut pas **oublier qu'aucune charge ne peut être supportée par le preneur et remboursée au bailleur si elle n'est expressément prévue par le bail commercial** (Cass. 3e civ., 9 mai 2019, n° 16-24.701, FS-P+B+I, Sté JGMC c/ RTCO France : JurisData n° 2019-007356)

Dès lors, il convient de s'interroger sur la nature des charges de copropriété pouvant être mises, par le bail commercial, à la charge de l'exploitant.

Aucune disposition ne dressant une liste précise des charges de copropriété pouvant être imputées au preneur, il semble que ce dernier puisse, par une stipulation précise, les lui imputer toutes.

Il est néanmoins nécessaire dans ce raisonnement de tenir compte des dispositions de la **Loi PINEL et de la notion de charges exorbitantes** c'est-à-dire celles ne procurant aucun bénéfice direct au locataire qui seront déduites lors de l'appréciation de la valeur locative du bien au moment de la révision ou du renouvellement du bail.

- Le copropriétaire bailleur reste **obligatoirement** redevable des gros travaux

- **Pour les baux conclus avant 2014 :**

Comme nous l'avons vu, en l'absence de disposition légales, c'était la liberté contractuelle qui s'imposait en la matière. La précision des stipulations du bail commercial était donc essentielle. Les gros travaux de l'article 606 du Code Civil pouvaient donc parfaitement mis à la charge de l'exploitant commercial.

Néanmoins, les juges avaient une certaine tendance à interpréter strictement les clauses relatives aux charges et ainsi être favorable au preneur.

Ainsi à défaut de clause expresse, les réparations relatives à l'entier immeuble demeuraient nécessairement à la charge du copropriétaire bailleur (Cass. 3e civ., 6 mars 2013, n° 11-27.331 : [JurisData n° 2013-003778](#))

Il en était de même dans le cas précis d'un bail commercial stipulant une prise en charge exclusive par preneur de « *l'ensemble des charges de copropriété* » de l'immeuble au sein duquel se situait le local commercial. La Cour de cassation devait alors interpréter restrictivement cette clause :

« *à défaut de précisions contraires expresses, les charges de copropriété récupérables sur le locataire s'entendent des seules charges pouvant être considérées comme locatives, comme se rapportant à la gestion courante de la copropriété et aux travaux de menus entretiens, à l'exclusion des charges exceptionnelles induites par des travaux de grosses réparations ou d'améliorations des parties communes* » ([Cass. 3e civ., 11 févr. 2016, n° 14-23.631](#)).

- Pour les baux conclus après 2014 :

Reprenant les textes sus évoqués, il apparait que, dans les baux conclus depuis 2014, ne peuvent absolument pas être mis à la charge de l'exploitant preneur les charges suivantes :

- **Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil touchant au bâti** (celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres, des couvertures entières et des murs de soutènement et de clôture) **ainsi que le cas échéant les honoraires liés à ces travaux ;**
- **Le coût des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations ;**

L'article 606 du code civil définit les travaux de grosses réparations comme étant ceux qui affectent « *les gros murs et les voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. [...] les digues et les murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.* »

La jurisprudence a élargi le champ des grosses réparations en désignant comme tels les travaux qui intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité en général (*Cour de cassation, 3^{ème} civ. 13 juillet 2005 : Bull ; civ. 2005, III, n°155 ; AJDI 2005, p828*).

A titre d'exemple, la jurisprudence a pu considérer comme étant de grosses réparations celles qui concernaient :

- Le remplacement du châssis des fenêtres. ([CA Douai, 18 décembre 1997, Jurisdata n°2003-220899](#))
- Les travaux de réfection de la toiture (*Cass. 3^{ème} civ, 8 octobre 1996, JurisData n°1996-005360*)

La vétusté, quant à elle, est entendue comme la dégradation et les dégâts résultant **d'un usage normal et légitime** de la chose louée ([Cass. 3^{ème} civ., 7 mars 1972, n°70-14.409](#)).

Si cette obligation demeure indiscutable s'agissant des parties privatives du lot, le doute pouvait subsister concernant les gros travaux affectant les parties communes de la résidence.

En effet, à aucun moment la Loi PINEL, et partant l'article R 1435-35 du Code de Commerce ne précise si cette interdiction vise exclusivement le local loué ou également les parties communes composant l'immeuble dans lequel il se situe.

La jurisprudence en la matière protège le locataire commercial. Ainsi, il semble que ce dernier se **trouve désormais exonéré de participer aux charges de copropriété relatives aux gros travaux devant être réalisés dans les parties communes de la résidence de tourisme**. Les honoraires du syndic découlant de la réalisation de ces travaux suivent inexorablement le même sort.

- Le cas particulier du ravalement des façades de l'immeuble

Un ravalement de façade ne se résume pas simplement de gros travaux. En effet, ce ravalement peut être réalisé, sans pour autant, affecter la structure ou la solidité de l'immeuble.

La jurisprudence applicable avant la Loi PINEL de 2014 avait connu une évolution certaine retenant :

- Dans un premier temps que lorsque les travaux se limitaient à une opération de propreté de la façade, sans travaux de reprise du gros œuvre, la **dépense n'entraîne pas dans le champ d'application de l'article 606 du Code civil** (Cass. 3e civ., 1er juin 1988 : Loyers et copr. 1988, comm. 310. – Cass. 3e civ., 12 avr. 1995, n° 93-12.849 : JurisData n° 1995-000901).
- Puis dans un second temps, dans un arrêt de principe du 19 décembre 2012, la Cour de cassation devait retenir que, sauf stipulation expresse contraire, les dépenses de ravalement ne constituent pas des charges locatives, et ce, « **quelle que soit l'importance de l'opération de ravalement, nettoyage ou réfection du gros œuvre** » (Cass. 3e civ., 19 déc. 2012, n° 11-25.414 : JurisData n° 2012-030176)

Depuis la Loi PINEL, il est nécessaire de définir avec précision la nature du ravalement de façade envisagé. Car si ce dernier relève des gros travaux prévus par l'article 606 du Code civil, **il restera inéluctablement à la charge du copropriétaire bailleur**. Si par contre, **il s'agit d'un simple entretien, et qu'il n'affecte pas le gros-œuvre, il est susceptible d'être conventionnellement pris en charge par le preneur** .

Une nouvelle fois, il faudra observer la plus grande précision dans la rédaction du bail.

- Charges des honoraires de gestion de l'immeuble : Les frais de syndic

Avant la réforme réalisée par la LOI PINEL du 18 juin 2014, l'exploitant commercial pouvait être tenu, **contractuellement**, et si une stipulation particulière était prévue au bail, de participer aux honoraires du syndic de l'immeuble dans lequel se situe le lot donné à bail (CA Paris, 22 juin 2005, n° 04/00705. – CA Versailles, 6 nov. 2008, n° 08/05093).

Une nouvelle fois, **les juges interprétait restrictivement les clauses généralistes**. Ainsi et par exemple en présence d'une clause générale mettant à la charge du locataire commercial les charges liées à l'entretien, au fonctionnement et au maintien en bon état de la chose louée, les honoraires du syndic ne pouvaient être valablement imputés au preneur (CA Paris, 16 oct. 2013, n° 11/21853 : JurisData n° 2013-024300).

Depuis la Loi PINEL, et l'article R. 145-35 du Code de commerce, **le bail commercial ne peut plus imputer au preneur « les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail »**.

Or cet article ne mentionne pas expressément les honoraires du syndic chargé de l'administration de l'immeuble dans lequel se trouve le lot exploité commercialement.

Une décision récente de la Cour d'Appel d'Orléans a considéré, qu'en l'absence de texte précis, **ces honoraires étaient récupérables auprès de l'exploitant mais encore faut-il qu'une clause du bail en consacre le principe** (CA Orléans, 15 avr. 2021, n° 19/01961).

- Les charges pouvant généralement être supportées par le preneur exploitant

Le contrat de bail peut stipuler, sans que cela ne soit obligatoire ou automatique, que peuvent être à la charge de l'exploitant preneur :

- Les dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
- **Les dépenses d'entretien et de réparations courantes de la copropriété** : peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs...

Il s'agit là des dépenses liées à l'exploitation de la résidence de tourisme autrement qualifiées de réparation locative.

On y trouve notamment :

- Menus raccords de peintures et tapisseries
- Remise en place ou le remplacement des matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, matière plastique...)
- Rebouchage des trous éventuellement faits (pose de tableaux, miroirs..)
- Cirage du parquet
- Entretien courant de la vitrification du parquet
- Remplacement de quelques lames de parquet
- Pose de raccords de moquette ou tout autre revêtement (notamment en cas de taches et de trous)...
- **Les dépenses d'équipement et de service de la copropriété** : quote-part des frais d'ascenseurs, charges du personnel d'entretien, consommables des parties communes...
- **Les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,**

- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : **taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères...**

Mais attention à la rédaction des clauses du bail, car à défaut de stipulations précises et claires ces dépenses peuvent rester à la charge du copropriétaire bailleur.

Notons que, la Cour de cassation a jugé que les copropriétaires qui avaient retiré la gestion de leur lot à la société d'exploitation n'étaient plus tenus de participer aux frais de réception dans le hall d'accueil, ce service étant un service commercial distinct des services qui profitent à tous les copropriétaires⁵⁰.

D.) Modalité de paiement, de répartition et de recouvrement des charges de copropriété en résidence de tourisme

- Le copropriétaire reste débiteur des charges de copropriété

Comme nous l'avons vu, l'exploitant est un tiers à la copropriété, il ne peut donc, à l'instar d'une location classique avoir à assumer, directement avec le syndic, le paiement de ces charges.

En effet, au terme des articles 10 de la Loi du 10 juillet 1965 et 45-1 du Décret du 17 mars 1967, le copropriétaire bailleur demeure l'unique débiteur des charges de copropriété vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, même lorsque celles-ci ont été transférées en vertu d'une clause expresse et dépourvue d'ambiguïté du bail commercial.

Il appartient, donc en temps normal, au copropriétaire de payer lesdites charges, puis ensuite, en fonction du contenu du contrat de bail, de répercuter sur l'exploitant les charges dites récupérables c'est-à-dire celles conventionnellement arrêtées.

Toute la difficulté de cette question tient évidemment au non-paiement des charges et aux procédures visant son recouvrement.

Ainsi, même si, au terme du bail commercial, il appartient à l'exploitant de régler directement les charges de copropriété, **c'est bel est bien le copropriétaire bailleur qui demeurera débiteur et qui sera la cible des procédures engagées. Notons, au surplus, que ce paiement direct par l'exploitant, souvent seul votant à l'assemblée, prive les copropriétaires bailleurs d'une information essentiel sur le montant des charges réellement exposées.**

- La difficulté tenant au mode de répartition des charges prévu par le bail

Comme nous l'avons vu, la répartition des charges de copropriété est strictement encadrée par l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965 :

- Les charges communes générales sont réparties en fonction des tantièmes de charges
- Les charges entraînées par les éléments d'équipement commun ou les services collectifs étant déterminées par le règlement de copropriété en fonction de l'utilité objectif procurée au lot concerné.

⁵⁰ Civ 3^e 18 févr. 2015 n° 13-27.104

Or, il n'est pas rare de croiser des baux commerciaux en résidence de tourisme qui, en application de l'article L. 145-40-2, alinéa 3, du Code de commerce, [fixent la répartition des charges \(hors impôts, taxes et redevances\) en fonction de la surface exploitée ou utilisée](#). Il est manifeste que ce mode de calcul en référence à une notion non définie par le législateur, n'est pas compatible avec les dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965.

Concernant les impôts, taxes et redevances, leur montant doit correspondre strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. Ce critère de répartition apparaît plus précis mais impose la détermination de cette quote-part de parties communes nécessaire à l'exploitation au sein des baux.

[Dans le cadre d'un immeuble placé sous le statut de la copropriété, il faudra supposer qu'il s'agit des tantièmes de charges affectés au lot donné à bail \(J.-D. Barbier et C.-E. Brault, *Le statut des baux commerciaux par la loi du 18 juin 2014* : *Gaz. Pal.* 9 août 2014, p. 11, n° 221\).](#)

Les résidences de tourisme, de par leur manifeste incompatibilité avec le statut de la copropriété occuperont encore pour quelques années les juridictions françaises.