

La résiliation d'un bail à l'initiative du syndicat des copropriétaires par le biais de l'action oblique

Virginie Pezzella

Attachée temporaire d'enseignement et de recherche

20-06-2012

Dans un immeuble en copropriété soumis à la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires a la possibilité d'exercer une action directe contre le locataire d'un des lots, auteur de troubles causant des désagréments aux autres copropriétaires (Cass. civ.3^e, 4 mai 1982, *D.* 1983, IR 435). Pourtant, c'est toujours par le biais d'une action oblique qu'il décide d'agir à l'encontre de ce dernier pour demander la résiliation de son contrat de bail (v. par exemple, Cass. civ. 3^e, 14 novembre 1985, *D.* 1986, p. 369, note J.-L. Aubert). L'arrêt commenté est alors des plus classiques, puisque c'est précisément sur le fondement d'une action oblique que la cour d'appel de Lyon a prononcé, à la demande d'un syndicat de copropriétaires, la résiliation judiciaire du bail d'un locataire de l'immeuble. Cette décision offre toutefois la possibilité de revenir sur la distinction entre l'action directe et l'action oblique, laquelle semble essentielle en ce qui concerne la sanction encourue par un preneur.

Dans cette affaire, un copropriétaire avait donné à bail son lot à un professionnel, pour l'exercice d'une activité de « restauration sur place et à emporter, pâtisseries orientales, salon de thé ». S'agissant d'un local à usage commercial, cette activité était conforme à la destination de l'immeuble. Toutefois, les autres copropriétaires se sont plaints de nuisances liées à l'évacuation inadaptée des odeurs et vapeurs de cuisine, ainsi que des bruits de l'extracteur et du rideau métallique baissé chaque jour aux alentours de minuit. Le syndicat des copropriétaires, autorisé à agir par l'assemblée générale, a alors exercé une action oblique à l'encontre du preneur, afin d'obtenir la résiliation judiciaire de son bail. Il invoquait pour cela le non-respect d'un article du règlement de copropriété et d'une clause du bail. Le premier prévoyait que « les locaux ne doivent pas avoir une utilisation pouvant constituer une gêne ou un trouble pour les voisins ou les autres occupants de l'immeuble, soit par le bruit, la trépidation, l'odeur, la malpropreté, soit pour tout autre cause ». La seconde était ainsi rédigée : « [le preneur doit] se conformer strictement à la réglementation intérieure de l'immeuble telle qu'elle résulte du règlement de copropriété dont le preneur reconnaît avoir eu connaissance, de telle façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. En particulier, le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité ». Or, la véracité des différentes nuisances invoquées par le syndicat avait été établie par expertise.

La cour d'appel décide alors, dans un premier temps, que « le syndicat des copropriétaires peut agir par voie d'action oblique, sur le fondement de l'article 1166 du code civil, en résiliation du bail

consenti par un copropriétaire, en raison des carences de ce dernier à faire respecter par son locataire les dispositions du bail et du règlement de copropriété ». Dans un second temps, elle décide qu'« en enfreignant le règlement de copropriété [le preneur] a commis des manquements graves aux obligations qu'il a souscrites au terme de son bail commercial, justifiant le prononcé d'une résiliation judiciaire ».

Cette solution est désormais classique. Elle s'explique par le fait que l'action oblique conduit à considérer le syndicat des copropriétaires comme partie au contrat de bail. En vertu de l'article 1166 du Code civil, celui-ci ne fait effectivement qu'exercer les droits et actions de son propre débiteur, à savoir le copropriétaire-bailleur. Ainsi, il peut demander le prononcé de l'ensemble des sanctions prévues en cas d'inexécution de ses obligations par le preneur, telles que la résiliation judiciaire. Toutefois, il est permis de s'interroger sur le choix de cette action. Pourquoi le syndicat des copropriétaires n'a pas formulé une telle demande sur le fondement de son action directe, alors que celle-ci présente l'avantage de lui rendre inopposables les exceptions qui pourraient être invoquées par le preneur à l'encontre de son bailleur ?

La réponse à cette question se trouve très certainement dans la nature de cette action. Contrairement à l'action oblique, l'action directe ne rend pas le créancier originaire (ici le syndicat des copropriétaires) partie au contrat, en lieu et place du débiteur intermédiaire (ici le copropriétaire-bailleur). L'action directe lui permet seulement d'agir en son nom et pour son compte contre le débiteur de son propre débiteur. Le syndicat reste donc tiers au contrat de bail, même s'il peut, grâce à cette exception à l'effet relatif des contrats, agir directement contre le débiteur défaillant (ici le preneur). Il semble ainsi difficile d'admettre qu'il puisse agir directement contre le preneur, non pas seulement pour le contraindre à exécuter une de ses obligations, mais pour mettre fin à une relation contractuelle qui lui est pourtant extérieure. Si un tiers peut, à titre exceptionnel, s'immiscer dans un contrat, il ne devrait pas pouvoir atteindre gravement le patrimoine de son débiteur. Or, la résiliation d'un bail, particulièrement si ce dernier est de nature commerciale, peut conduire à un véritable appauvrissement du patrimoine du bailleur, lequel se trouve ainsi privé de revenus significatifs. Il semble donc souhaitable de maintenir une distinction entre l'action directe et l'action oblique offertes au syndicat des copropriétaires selon la sanction qu'il souhaite voir appliquée au locataire d'un des lots.

Il sera alors seulement regretté que la cour d'appel ait conclu que « l'action directe du syndicat des copropriétaires [...] est donc recevable ». Certes, il s'agit ici d'une simple maladresse rédactionnelle, l'idée d'action « directe » traduisant simplement son refus de retenir l'argument du preneur selon lequel, en vertu d'une clause du règlement, le syndicat ne pouvait agir que contre le copropriétaire-bailleur et non directement contre lui ; toutefois elle n'aide pas à prendre conscience qu'entre l'action directe et l'action oblique il y a un véritable choix à faire en fonction de la sanction recherchée.

Arrêt commenté :
CA 3 avril 2012, 1^{re} chambre civile, n° 10/07571