

## Comment différencier enseignes et pré-enseignes ?

### Cas d'un commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation avec une enseigne apposée sur le garde-corps du balcon du premier étage

Alors que l'enseigne est apposée sur l'immeuble où s'exerce l'activité signalée, la préenseigne indique la proximité avec l'immeuble en question et est généralement composée soit d'informations sur la distance restant à parcourir pour se rendre sur le lieu où s'exerce cette activité soit d'indications sur la direction à prendre pour se rendre sur ce lieu.

Dans ces conditions, un dispositif signalant un commerce apposé sur le garde-corps d'un balcon situé au-dessus du commerce signalé est une enseigne et doit respecter les prescriptions précisées aux articles R. 581-58 et suivants du code de l'environnement.

Indépendamment des règles relatives aux enseignes prévues dans le code de l'environnement, un commerçant qui souhaite apposer une enseigne sur le garde-corps situé au-dessus de sa boutique doit obtenir au préalable une autorisation de l'assemblée générale de la copropriété, car cette installation, par nature, affecte les parties communes et l'esthétique de la façade de l'immeuble. Il peut également être nécessaire de recueillir l'accord d'un ou de plusieurs copropriétaires si le règlement de copropriété comprend des dispositions particulières quant à la propriété des garde-corps.

Le cas de figure exposé :

Cas d'un dispositif signalant un commerce apposé sur le garde-corps du balcon de l'appartement du premier étage alors que le commerce est situé au RDC d'un immeuble d'habitation. S'agit-il d'une enseigne ou d'une préenseigne ?

La présente fiche, à destination exclusive de l'administration, est rédigée au regard de la jurisprudence existante et ne préjuge pas de futures décisions nuancées voire infirmant l'analyse ci-dessous.

**I - Les enseignes et pré-enseignes sont définies à l'article L 581-3 du code de l'environnement :**

« 2° Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;

3° Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »

## II – Comment définit-on un immeuble ?

L'immeuble est un terme désignant, au sens du code civil, le bâtiment mais aussi le terrain sur lequel peut être implanté un bâtiment.

Ainsi, le Conseil d'Etat dans son arrêt n° 419302 du 28 février 2020 – 2ème et 7ème chambres réunies - SARL ESPACE RENOVATION a qualifié d'enseignes des dispositifs (drapeaux fixés sur des mâts implantés au sol) installés par une société, destinés à signaler l'activité qu'elle exerce, à distance du bâtiment, sur le parking du local commercial le long de la route nationale bordant le terrain. Le CE a pour cela considéré que :

*« Il résulte de ces dispositions que doit être qualifiée d'enseigne, l'inscription, forme ou image installée sur un terrain ou un bâtiment où s'exerce l'activité signalée. S'agissant d'un dispositif scellé au sol ou installé sur le sol, sa distance par rapport à l'entrée du local où s'exerce l'activité est sans incidence sur la qualification d'enseigne, dès lors que ce dispositif est situé sur le terrain même où s'exerce cette activité et est relatif à cette dernière. Par suite, en estimant que les dispositifs signalant l'activité de la SARL Espace Rénovation implantés sur le terrain du local commercial ne pouvaient être qualifiés d'enseignes, au motif qu'ils n'étaient pas installés à proximité immédiate de l'entrée de ce local mais en périphérie de ce terrain, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit. »*

Dans ces conditions, on distingue :

- l'enseigne implantée sur l'immeuble où s'exerce l'activité signalée
- la préenseigne implantée sur un immeuble matériellement différent de celui où s'exerce l'activité signalée.

Le commerce situé au RDC et l'appartement du premier étage appartenant à un seul et même immeuble, et l'enseigne étant installée, sur la façade, dans le prolongement de la devanture de ce dernier, le dispositif installé sur le garde-corps du balcon de l'appartement du premier étage par un commerçant pour signaler son activité doit pouvoir être qualifié d'enseigne<sup>1</sup>.

## III – Prescriptions à respecter

L'enseigne installée sur le garde-corps devra notamment respecter les prescriptions du second alinéa de l'article R. 581-60 du code de l'environnement :

*"des enseignes peuvent être installées sur ...le garde-corps d'un balcon si elles ne dépassent pas les limites de ce garde-corps et si elles ne constituent pas une saillie de plus de 0,25 mètre par rapport à lui".*

Pour rappel, les publicités et préenseignes sont en revanche interdites sur toutes les formes de balcons, balconnets, auvents, etc. En effet, il est indiqué au 2° de l'article R. 581-22 que la publicité (et donc les préenseignes) est interdite "sur les murs des bâtiments sauf quand ces

---

<sup>1</sup> Sauf à considérer que la circonstance que l'immeuble ne soit pas entièrement consacré à l'activité commerciale considérée, la qualification d'enseigne devrait être, au motif qu'elle est physiquement installée sur la partie de façade correspondant à un local ayant un usage distinct, disqualifiée. Sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, une telle interprétation ne nous semble pas correspondre à l'esprit des dispositions législatives, qui distinguent l'enseigne, figurant en façade du commerce, et la préenseigne, qui annonce son existence.

*murs sont aveugles ou qu'ils ne comportent qu'une ou plusieurs ouvertures d'une surface unitaire inférieure à 0,50m<sup>2</sup>". Dans ces conditions, une publicité peut être apposée sur un mur à la condition que celui-ci soit aveugle (donc sans fenêtre) ou avec seulement des micro-ouvertures. Apposer une publicité sur le garde-corps d'un balcon consiste à apposer une publicité sur un mur comportant des ouvertures et est donc interdit.*

Concernant la surface maximale autorisée, la surface de l'enseigne installée sur le garde-corps sera prise en compte pour l'application des règles fixées à l'article R. 581-63 CdE aux termes desquelles « *les enseignes apposées sur une façade ne peuvent avoir une surface cumulée supérieure à 15 % de la surface de cette façade, voire 25 % si la façade commerciale de l'établissement est inférieure à 50 m<sup>2</sup>.* »

#### **IV – Précisions complémentaires**

Si un commerçant souhaite apposer une enseigne sur le garde-corps situé au-dessus de sa boutique, il doit obtenir au préalable une autorisation de l'assemblée générale de la copropriété, car cette installation, par nature, affecte les parties communes et l'esthétique de la façade de l'immeuble.

Le copropriétaire commerçant ou professionnel ou son ayant-droit (par exemple, le locataire titulaire d'un bail) qui exerce régulièrement son activité dans un lot de copropriété à destination commerciale, professionnelle ou mixte, doit pouvoir apposer une enseigne signalant son activité. Il s'agit en effet d'un élément « corrélatif à celui de jouissance du magasin formant le lot », une « prolongation nécessaire de l'activité professionnelle ».

Pour autant, ce « droit à l'enseigne » doit être concilié avec les spécificités de la copropriété, où, en particulier, les parties communes sont à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains copropriétaires. Chaque copropriétaire, qui en possède une quote-part indivise, peut ainsi les utiliser pour l'usage normal de son lot, mais ne peut en principe s'en réserver l'exclusivité.

Le fait d'apposer une enseigne sur un garde-corps, en tant qu'il affecte la façade de l'immeuble, suppose nécessairement une autorisation du syndicat des copropriétaires adoptée en assemblée générale.

Le règlement de copropriété peut en outre comporter des stipulations particulières quant à la pose d'enseignes (implantation, dimensions, matière, etc). Ces stipulations sont valables dans leur principe, en tant qu'elles déterminent les conditions d'utilisation des parties communes. Le règlement de copropriété doit alors être observé.

Le règlement de copropriété peut également comporter des dispositions quant à la propriété du garde-corps : selon que ce-dernier figure dans l'énumération des parties privatives ou dans celle des parties communes de l'immeuble, il appartient à un copropriétaire unique (partie privative), à plusieurs copropriétaires (partie commune spéciale) ou encore à la collectivité des copropriétaires (partie commune). Dans le silence du règlement de copropriété, le garde-corps d'un balcon sera réputé partie commune (en application de l'article 3 loi de la loi du 10 juillet 1965).

Ainsi, outre les démarches administratives requises (par exemple, une demande d'autorisation préalable en mairie), et outre le vote de l'assemblée générale, pour l'apposition de toute

enseigne sur le garde-corps d'un balcon, il convient de recueillir l'accord du ou des propriétaires intéressés : en conséquence, s'il s'agit d'une partie privative, il convient de solliciter l'accord du copropriétaire concerné ; si c'est une partie commune spéciale, celui des copropriétaires concernés ; enfin, s'il s'agit d'une partie commune, ce sera au syndicat des copropriétaires réuni en assemblée générale de se prononcer.

Cet accord n'est pas requis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'enseigne en l'absence de disposition dans le code de l'environnement exigeant une telle pièce, et s'agissant par ailleurs d'une obligation qui relève du droit privé (contrairement aux publicités et aux préenseignes pour lesquelles l'article L. 581-24 impose de recueillir l'autorisation écrite du propriétaire). En cas de litige, l'affaire sera portée devant le juge civil (et non administratif) et l'autorisation délivrée au titre du code de l'environnement ne sera pas illégale.