



Le bailleur est tenu pour responsable de l'absence de commercialité des lieux abritant le local loué

publié le 13/10/2012, vu 3910 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 5 septembre 2012, la Cour de cassation a jugé que le propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail est tenu pour responsable de la faiblesse des flux et de l'absence de commercialité de l'extension du centre commercial abritant les locaux loués (Cass. Civ. III, 5 septembre 2012, N° de pourvoi: 11-17394).

En l'espèce, la société X est propriétaire de locaux à usage commercial dans le centre commercial de Parinor (93), donnés à bail à la société Y.

Le locataire avait cessé d'exploiter son activité.

Le bailleur l'a donc assigné en référé afin d'obtenir la réouverture et la reprise de l'exploitation immédiate, sous astreinte, conformément à une clause du contrat de bail imposant au locataire de maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation.

Le juge des référés a débouté la bailleuse de ses demandes.

Les juges d'appel ont infirmé la décision de référé et ont ordonné au locataire de procéder à la réouverture et à la reprise de l'exploitation du local, ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard, en retenant que :

- l'absence de fréquentation de l'extension du centre commercial où se situent les locaux loués et son absence de commercialité ne caractérisent pas une contestation sérieuse ;
- la cause de l'engagement de location ne réside pas dans le niveau de commercialité de l'extension du centre commercial ;
- la société bailleuse ne s'est pas engagée à garantir les résultats commerciaux de sa locataire ;
- aucun élément tangible n'est fourni pour étayer l'insuffisance de fréquentation de l'extension du centre commercial ;
- l'exception d'inexécution invoquée par la société locataire ne caractérise pas l'existence d'une contestation sérieuse hors de la compétence du juge des référés.

Mais la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant que :

« en statuant ainsi, alors que *la société Y invoquait des manquements du bailleur qu'elle rendait responsable de la faiblesse des flux et de l'absence de commercialité de l'extension du centre commercial abritant les locaux loués*, la cour d'appel, qui a tranché une contestation sérieuse, a violé le texte susvisé [l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile] ».

En effet, l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile dispose que :

« Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ».

Il résulte de cette décision que l'insuffisante fréquentation et l'absence de commercialité de la zone de chalandise caractérise une contestation sérieuse de l'obligation d'avoir à exploiter de manière effective les locaux donnés à bail exclusive de la compétence du juge des référés.

Le cas échéant, le locataire est donc bien fondé à se prévaloir de l'exception d'inexécution compte tenu des manquements du bailleur et de l'ampleur des charges générées par une exploitation déficitaire.

Par conséquent, la Cour de cassation admet qu'un bailleur de local commercial puisse mettre en jeu sa responsabilité d'un en cas de dégradation de la commercialité de la zone de chalandise dans laquelle se trouve le local donné à bail.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com