Image not found or type unknown

Faute du bailleur en l'absence de système d'extraction de l'air pollué et vicié d'un restaurant

publié le **03/11/2014**, vu **29746 fois**, Auteur : Anthony BEM

L'installation d'une gaine d'extraction des odeurs et de l'air pollué d'une cuisine d'un restaurant incombe-t-elle au locataire ou au bailleur ?

Pour mémoire, l'article 1719 du code civil impose au bailleur de délivrer la chose louée au preneur à bail, c'est-à-dire de mettre à disposition un local permettant une exploitation paisible au locataire.

Or, derrière cette obligation générale de délivrance à la charge du bailleur se cache une autre obligation particulière pour les locaux de restauration.

Cette obligation dépend ainsi de la nature de l'activité commerciale exercée par le locataire dans le local pris à bail.

Ainsi, la délivrance de la chose louée par le bailleur suppose que la chose louée soit conforme à l'objet de la destination convenue au bail commercial.

Concrètement, l'obligation de délivrance suppose que le bailleur permette à son locataire de pouvoir jouir d'un local conforme au règlement de copropriété et correspondant à son activité commerciale.

Or, lorsque les locaux sont donnés à bail pour y exploiter une activité de restauration, la jurisprudence impose au bailleur l'installation d'un système d'extraction de l'air vicié, pollué et des odeurs conforme à la réglementation, au nom de l'obligation de délivrance.

Il est important de souligner que cette obligation particulière ne nécessite aucune stipulation particulière dans le bail.

Ainsi, le 23 mai 2012, la cour d'appel de Pau a jugé que l'activité de restauration rapide qui implique la confection et la vente d'hamburgers, suppose l'installation et la présence d'un système d'extraction de l'air vicié, pollué et des odeurs dont l'absence constitue une violation de l'obligation de délivrance de la part du bailleur (CA Pau, 23 mai 2012, n° 11-02108).

Par conséquent, dans le cadre d'une activité de restauration (rapide ou traditionnelle), les juges imposent au bailleur le respect d'une obligation de délivrance d'un local conforme à la destination stipulée dans le contrat de bail commercial.

Dans certains cas, l'activité de restauration peut ne pas être expressément prévue dans la destination du bail.

Or il ressort de cette jurisprudence que, lorsque le bail prévoit comme en l'espèce que le local loué est destiné à l'exploitation d'un commerce de sandwicherie et restauration rapide, les juges

considèrent, de manière large, que les activités de confection de vente de hamburgers font bien partie de la restauration rapide et étaient bien prévues au bail.

Il découle de cette décision qu'il importe peu la composition du menu et de la carte ainsi que la spécialité de l'activité de restauration du locataire.

Toute activité de restauration impose l'installation et l'existence d'un système d'extraction de l'air pollué conforme à la réglementation et au règlement de copropriété sauf à engager la responsabilité contractuelle du bailleur.

En cas de manquement à l'obligation de délivrance conforme, le locataire peut obtenir la résolution du bail commercial aux torts du bailleur et/ou l'indemnisation de ses préjudices subis.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

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
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés