Image not found or type unknown

Obligation du bailleur et galerie marchande

publié le **19/06/2012**, vu **12595 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le bail commercial est un contrat par lequel un bailleur est amené à céder la jouissance d'un local à un preneur pendant un certain temps contre le paiement d'un loyer. Il convient de rappeler que le contrat de bail commercial doit porter sur des biens affectés à une exploitation commerciale, artisanale ou encore industrielle. Celui-ci impose des obligations à respecter par chacune des parties et certaines d'entre elles sont spécifiques au bailleur (art 1719 et 1720 C civ). Celles-ci ont pour but principal de mettre le preneur à l'abri de problèmes résultant du bail. En outre, l'étendue des obligations du bailleur fait l'objet de développements spécifiques aux galeries ou centres commerciaux, notamment en ce qui concerne le maintien de la commercialité des lieux loués ou l'implantation effective des commerces envisagés par le bailleur lors de la commercialisation initiale. Cet article a pour objet de préciser l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur commercial ainsi que celle de l'obligation d'entretien lorsque le bail a pour objet un local situé dans une galerie marchande ou un centre commercial.

Le bail commercial est un contrat par lequel un bailleur est amené à céder la jouissance d'un local à un preneur pendant un certain temps contre le paiement d'un loyer.

Il convient de rappeler que le contrat de bail commercial doit porter sur des biens affectés à une exploitation commerciale, artisanale ou encore industrielle. Celui-ci impose des obligations à respecter par chacune des parties et certaines d'entre elles sont spécifiques au bailleur (art 1719 et 1720 C civ). Celles-ci ont pour but principal de mettre le preneur à l'abri de problèmes résultant du bail.

En outre, l'étendue des obligations du bailleur fait l'objet de développements spécifiques aux galeries ou centres commerciaux, notamment en ce qui concerne le maintien de la commercialité des lieux loués ou l'implantation effective des commerces envisagés par le bailleur lors de la commercialisation initiale.

Cet article a pour objet de préciser l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur commercial ainsi que celle de l'obligation d'entretien lorsque le bail a pour objet un local situé dans une galerie marchande ou un centre commercial.

I- L'obligation de délivrance du bailleur commercial :

L'obligation de délivrance du local incombe au bailleur ce qui l'oblige à remettre au preneur le local, objet du contrat, pour que ce dernier puisse mener son activité commerciale.

Cette première obligation se concrétise le plus souvent par la remise des clefs du local au preneur.

Cet engagement, défini dans le contrat de bail, porte non seulement sur la chose objet du contrat, à savoir le local, mais aussi sur les accessoires nécessaires à son utilisation tels que le parking.

A cet égard, la Cour de cassation considère que le bailleur peut stipuler une clause obligeant le

locataire à supporter l'exécution de travaux mais sans que cela l'affranchisse de son obligation de délivrer les lieux loués (Cass Com 1 juin 2005).

Enfin, la Cour de cassation a récemment rappeler que l'obligation du bailleur de tout mettre en œuvre pour assurer un environnement favorable au preneur est **une simple obligation de moyen** dont l'exécution doit s'apprécier en fonction des particularités du cas d'espèce.

En l'espèce, un preneur en liquidation judicaire assigne son bailleur, propriétaire d'un centre commercial, afin qu'il soit condamné au versement de dommages et intérêts pour manquement à son obligation de délivrance.

En effet, il reprochait à son bailleur le défaut d'accès au local loué de l'intérieur de la galerie et la « désertion » de la galerie commerciale, 20% des locaux seulement étant pris à bail.

Ainsi, il s'agissait tout d'abord de déterminer si les conditions d'accès à local correspondaient ou non aux prestations prévues contractuellement.

A cet égard, la Cour d'appel de Toulouse, confirmée par la Cour de cassation, a rejeté la prétention du preneur au motif d'une part, qu'en l'absence de toute stipulation dans le bail de nature à comporter un engagement précis du bailleur, ce dernier conservait la faculté de modifier le plan de commercialisation et d'autre part, que le preneur ne considérait pas l'accès à la galerie commerciale comme faisant partie de l'obligation de délivrance de son bailleur dans la mesure où il avait pris à bail les locaux pendant l'exécution de travaux de restructuration de la galerie.

D'autre part, le preneur reprochait à son bailleur un manquement à son obligation d'assurer le caractère attractif du centre commercial et de trouver des locataires.

A cet égard, la Cour de cassation a approuvé la Cour d'appel d'avoir jugé que le bailleur avait entrepris de nombreuses démarches auprès de preneurs potentiels et que la faible occupation des locaux commerciaux ne procédait pas d'un défaut d'achèvement des locaux, mais de la faisabilité de l'opération commerciale elle-même(Cass 3ème civ 14 février 2012 n° 11-13393).

Il en résulte que le locataire conserve, toutefois, la faculté d'établir que le propriétaire n'aurait pas fourni des efforts nécessaires pour parvenir à la commercialisation effective des locaux commerciaux (Cass 3ème Civ 12 octobre 1994 : JurisData n° 1994-003062).

En outre, il en va différemment lorsque le bailleur a garanti expressément dans le contrat de bail qu'il maintiendra pendant douze ans le concept de magasin d'usine sur lequel est basé le centre commercial, s'engageant ainsi à assurer la viabilité du centre pour toute la durée du bail (CA Paris 16ème chambre A 13 mars 2002 JurisData n° 2003-178499).

II- L'obligation d'entretien du bailleur commercial et garantie des vices :

Le bailleur est tenu de livrer le local en bon état au preneur.

Ainsi, ce local ne doit pas présenter de risques pouvant porter atteinte à la santé et à la sécurité physique du preneur.

En outre, le bailleur doit également s'acquitter des dépenses sur les grosses réparations telles que les gros murs, les clôtures, les toitures, les voûtes ou les fosses septiques.

A cet égard, la Cour de cassation est venu posé des limites à l'obligation d'entretien du bailleur de galerie marchande dans un arrêt du 28 juin 2005 aux termes duquel elle considère que l'obligation d'entretien des locaux ne s'étend pas au hall de la galerie marchande, à défaut de stipulation

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

particulière du bail. Le bailleur est donc seulement tenu de l'entretien des lieux loués (Cass com 28 juin 2005).

De même, le bailleur doit garantir les vices et les défauts du local qui pourra en empêcher l'usage. L'utilisation de cette garantie s'avère nécessaire lors de la demande de réparation d'un préjudice matériel ou corporel que le preneur a subi.

A ce titre, la responsabilité du bailleur peut être engagée s'il y a aggravation du risque au cours du bail, mais selon le contrat, ce dernier peut se libérer de cette obligation si le vice constaté était apparent au moment de la signature du bail.

En tout état de cause, il est conseillé de faire preuve de précision lors de l'élaboration des clauses du contrat en énonçant clairement les obligations du bailleur et celles du preneur pour éviter tout litige ultérieur.

Mon cabinet est à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés