Image not found or type unknown

# l'exploitation effective du fonds de commerce par le locataire

publié le **03/02/2011**, vu **8980 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

**le locataire a t'il droit au renouvellement de son bail commercial s'il n'exploite pas effectivement le fonds de commerce?**

Le locataire a-t-il une obligation d'exploiter effectivement le fonds de commerce dans le lieu loué pour bénéficier du droit au renouvellement du bail commercial ?

Les articles L. 141-5 et suivants du Code de commerce régulent le statut des baux commerciaux.

Mais la question posée ne trouve pas de réponse claire et précise au sein du Code de commerce.

C'est la jurisprudence qui a apprécié récemment la question des droits des locataires en cas d'exploitation effective ou non d'un fonds de commerce par le preneur.

Ceci par deux arrêts rendus par la 3ème Chambre civile le 10 juin 2009 : le bailleur avait cherché à obtenir en justice la résiliation du bail en raison du défaut d'exploitation.

En effet, dans les 2 espèces, le fonds de commerce n'était plus exploité depuis un certain nombre d'années et la question était de savoir si pour bénéficier du statut des baux commerciaux, pouvait-on exiger de la part du locataire une exploitation continue et effective de l'activité dans les locaux loués ?

En 2009, la Cour de cassation a considéré que si dans le contrat de bail, il n'y a aucune clause expresse qui impose au locataire d'exploiter de manière effective et continue le lieu de l'activité, le défaut d'exploitation n'empêche pas le locataire de bénéficier des statuts des baux commerciaux.

La conséquence est que le bailleur ne peut pas résilier à tout moment le contrat car il reste soumis au statut des baux commerciaux.

Le preneur pourra par conséquent bénéficier du droit au renouvellement du bail commercial.

Jusqu'en 2009, La doctrine et la jurisprudence s'accordaient pour dire que même si cette activité effective et continue n'était pas imposée dans le code de commerce, c'était une obligation qui pesait néanmoins sur le locataire.

La Cour de cassation a donc opéré un revirement en juin 2009.

Il faudra désormais pour le propriétaire d'un local commercial se prémunir de ce type de situation par une clause contractuelle expresse inscrite dans les statuts afin de lui permettre de résilier le bail commercial en cas de non exploitation effective du fonds de commerce du lieu loué.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

**www.azoulay-avocats.com**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés