



Bail commercial | Sanction du défaut d'exploitation des locaux par le locataire

Commentaire d'arrêt publié le 06/07/2021, vu 3623 fois, Auteur : [Me Mike BORNICAT, Avocat](#)

La bail commercial peut-il être résilié à défaut d'exploitation du fonds de commerce dans les locaux ?

Dans la pratique, l'obligation d'exploiter le [fonds de commerce](#) de manière permanente est souvent prévue par les [baux](#). C'est notamment le cas au sein des [centres commerciaux](#) afin de garantir un maintien de l'attractivité du centre. Cependant, l'absence d'une telle stipulation dans le contrat fait obstacle au prononcé par le juge d'une résolution du bail au tort du locataire qui a cessé d'exploiter son fonds, peu important que le défaut d'exploitation soit ou non justifié.

La Cour de cassation a rappelé ce principe et, par conséquent, est entrée en voie de cassation d'un arrêt de cour d'appel qui avait prononcé la résiliation du [bail commercial](#) en retenant que le locataire avait commis une faute grave en cessant toute exploitation et en quittant les locaux loués, alors même que l'exercice d'une activité commerciale n'était pas entravée. En effet, relève la Cour de cassation, le contrat de bail ne comportait aucune obligation d'exploitation permanente (Cass., 3e Civ., 3 décembre 2020 n°19-20.613 F-D).

La jurisprudence est classique et il n'en va autrement que si le contrat contient une clause imposant l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués (Cass., 3e Civ., 10 juin 2009 n°07-18.618 et n°08-14.422 ; Cass., 3e Civ., 16 octobre 2012 n° 11-25.234 F-D).

Cependant, l'absence d'exploitation du fonds de commerce par le locataire demeure risquée pour celui-ci puisque, d'une part, elle est une condition d'application du statut des [baux commerciaux](#) (art. L.145-1 du Code de commerce) et d'autre part, elle conditionne le [droit au renouvellement du bail](#) du locataire (art. L.145-8 du Code de commerce).

Il s'ensuit que sans exploitation de fonds de commerce, le locataire ne jouit pas de la propriété commerciale...

*

Bailleurs ou locataires, votre Avocat à Briançon et GAP, Hautes-Alpes, vous conseille et assiste relativement aux problématiques liées au bail commercial.

Récemment, sur le thème de la [révision triennale du loyer](#).