Image not found or type unknown

Le droit à indemnisation du locataire par son bailleur au titre de la perte de commercialité des locaux à défaut d'entretien

Fiche pratique publié le **17/11/2020**, vu **2267 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le bailleur peut-il engager sa responsabilité pour défaut d'entretien des locaux au titre de la dégradation de la commercialité des lieux pour le locataire ?

La question de l'obligation et de la responsabilité du bailleur au titre de l'entretien des locaux donnés à bail est source de nombreux contentieux.

En principe, les contrats de location fixent l'étendue et les limites des obligations des parties notamment sur ce point.

En pratique, cette obligation est souvent mise à la charge du locataire par les bailleurs.

En tout état de cause, la jurisprudence impose aux bailleurs de maintenir un « *environnement commercial favorable* » à leurs locataires.

En effet, même en l'absence de clause particulière dans le bail, le bailleur supporte une obligation particulière de moyens relative au maintien d'un « *environnement commercial favorable* ».

En l'espèce, un propriétaire a donné en location un local dans un centre commercial.

Cependant, le locataire a alerté son propriétaire sur l'existence de problèmes de chauffage et de la nécessité de respecter son obligation d'entretien.

En vain, le locataire a donc assigné en justice son bailleur pour le confronter à ses responsabilités et obtenir l'indemnisation de la perte de valeur de la commercialité de son local pris à bail.

Les juges ont constaté que le bailleur n'avait pas employé des efforts suffisants afin de mettre fin au dysfonctionnement du chauffage dans les locaux et aux désordres présents dans les parties communes du centre commercial.

En effet, les juges ont considéré que le bailleur a manqué à ses obligations en ne permettant pas au syndicat des copropriétaires de procéder aux diligences nécessaires pour remédier à l'insécurité et au mauvais entretien des lieux.

Ils ont donc condamné le bailleur à indemniser le locataire au titre de :

- la perte de clientèle
- la perte de marge réalisée sur le chiffre d'affaires liée à la rupture d'un contrat de distribution
- la perte de chance de conclure avec de nouveaux fournisseurs

Le 23 janvier 2020, la Cour de Cassation a ainsi posé le principe selon lequel les locataires de

locaux commerciaux sont en droit d'obtenir de leur propriétaire, donneur à bail, l'indemnisation de la dégradation de la commercialité des locaux pris à bail suite à leur mauvais entretien, insécurité ou dépérissement lorsqu'ils ne prenaient pas les mesures auprès du syndic afin d'y remédier. *(Cour de cassation, civile, troisième chambre civile, 23 janvier 2020, 18-19.051)*

Il est intéressant de relever dans la présente affaire que le locataire a obtenu des juges l'octroi d'une indemnité qui prend en compte la rupture de relations contractuelles avec différents fournisseurs par le locataire et de la perte de chance pour celui-ci de conclure d'autres contrats de distribution.

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

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés