



# Obligation d'exploitation du fonds et résiliation du bail

Jurisprudence publié le **01/10/2009**, vu **6998 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

En vertu de l'article L 145-1 du Code de commerce, le bénéfice du statut des baux commerciaux est subordonné à l'exploitation par le locataire d'un fonds de commerce.

La jurisprudence est constante et refuse ainsi ce bénéfice à celui qui a cessé son exploitation commerciale (Cassation, 7 juill. 1959, 12 mai 1996 et 10 février 1999 notamment).

Dans l'espèce ci-dessous rapportée, le bailleur demandait au Tribunal de prononcer la résiliation du bail au motif que le commerce n'était pas exploité.

Pour faire droit à cette demande, La Cour d'appel a jugé que l'exploitation du fonds est non seulement une obligation inhérente à l'économie du bail commercial mais aussi une condition de l'application du statut des baux commerciaux résultant de l'article L. 145-1 du code de commerce.

La Cour de cassation a censuré cette décision en considérant que l'obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux dont l'inexécution ne peut entraîner la résiliation du bail **que si une clause impose l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués.**

La vigilance s'impose donc de plus fort lors de la rédaction du bail.

Arrêt du 10 juin 2009 (07.18618) Cour de Cassation (3ème chambre civile) :

*" (...) La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;*

*Vu la communication faite au procureur général ;*

**Sur le moyen unique :**

*Vu l'article 1184 du code civil, ensemble l'article L. 145-1 du code de commerce ;*

**Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "**

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence 24 mai 2007) que les consorts Z...- X... ont consenti le 1er octobre 1986 à la société Halles des viandes un bail commercial portant sur un magasin avec entrepôt ; qu'ils l'ont assignée en résiliation judiciaire du bail pour défaut d'exploitation du fonds de commerce dans les lieux loués ; que M. Z... étant décédé, ses héritiers ont repris l'instance ;*

*Attendu que, pour accueillir la demande des bailleurs, l'arrêt retient que l'exploitation du fonds de commerce par son propriétaire dans les lieux loués est non seulement une obligation inhérente à l'économie du bail commercial mais aussi une condition de l'application du statut des baux*

*commerciaux inscrite dans l'article L. 145-1 du code de commerce, que le défaut d'exploitation depuis fin 2001 dans les lieux loués par la société Halles des viandes est amplement démontré et constitue un manquement grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs du preneur lequel n'a pas repris son activité malgré l'assignation valant mise en demeure ;*

*Qu'en statuant ainsi alors que l'obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux dont l'inexécution ne peut entraîner la résiliation du bail en l'absence d'une clause imposant l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;*

*PAR CES MOTIFS :*

*CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 mai 2007, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;*

*Condamne les consorts Z...- X... aux dépens ;*

*Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts Z... - X... à payer à la société Halles des Viandes la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des consorts Z... - X... ;"*