Image not found or type unknown

Le changement de destination des locaux loués prévue par le bail.

publié le **21/09/2016**, vu **9492 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en date du 12 mai 2016 (n°15-13.851) rappelle que le silence gardé pendant un certain temps après que le locataire a changé la destination et la distribution des locaux ne vaut pas renonciation du bailleur à invoquer ces violations du bail commercial pour mettre en œuvre la clause résolutoire.

Le changement de destination des locaux loués prévue par le bail.

Aux termes de ***l'article 1728 du code civil***, le locataire doit user des locaux loués conformément à la destination prévue par le bail.

Cependant les parties peuvent décider de modifier la destination des lieux, à condition que le preneur ait pu obtenir l'accord du bailleur.

Un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en date du 12 mai 2016 (n°15-13.851) rappelle que le silence gardé pendant un certain temps après que le locataire a changé la destination et la distribution des locaux ne vaut pas renonciation du bailleur à invoquer ces violations du bail commercial pour mettre en œuvre la clause résolutoire.

Ainsi l'objectif de cet article est de rappeler que le changement de destination prévue par le bail implique au préalable, l'accord du bailleur du changement de destination des locaux loués, qui peut être implicite, pourvu qu'il soit non équivoque.

- **Rappel du respect de changement de destination**

L'article 1728 du code civil impose au preneur " *d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention* ".

Le preneur doit ainsi veiller à ne rien entreprendre qui nuise au bailleur.

La destination contractuelle des lieux est l'affectation des locaux par la commune volonté des parties à un usage déterminé.

Le preneur est, en effet, tenu d'user de la chose louée « *suivant la destination qui lui en a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention* » ***(article 1729 du code civil***).

La destination de la chose louée est appréciée, en premier lieu, par les énonciations de l'acte. Lorsque ces énonciations sont claires, la destination ne fait aucun doute. En cas d'imprécision, le tribunal doit alors apprécier, d'après les indications ou indices de l'acte, la commune intention des parties.

Qu'ainsi sera un précieux indice, l'indication de la profession du preneur (***Cass. soc., 31 janv. 1963, n° 62-20.096, Bull. civ. IV, n° 119***).

Toutefois, en l'absence de précision de l'acte ou d'indice suffisants, la destination doit être « présumée d'après les circonstances ». Par exemple : destination antérieure, agencement de la chose louée, annonces faites, qualification du local **(*Cass. soc., 20 nov. 1963, n° 62-11.771***).

- **Les conditions de travaux de changement de destination du bail.**

L'article 1729 énonce ensuite que " *si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail* ".

Un accord de volonté des deux parties, décidant de modifier la destination des lieux est nécessaire.

Dès lors ,l'accord du bailleur peut être exprès, ou tacite, mais il doit être non équivoque.

De ce fait, ***un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation, en date du 05 juin 2002, n°00-20.348,*** rappelle qu'une simple tolérance du bailleur ne suffit à établir son consentement à un changement de destination de lieux ou sa renonciation à se prévaloir de cette infraction.

De même, l'attitude passive du bailleur n'est pas suffisante pour valoir consentement de sa part (***Cass. 1re civ, 6 janv. 1960, n° 58-11.700).***

De même, la perception de loyers majorés pour usage professionnel n'autorise pas une extension abusive de la profession (.***Cass. 3e civ. 4 mai 2006 n°05-10.938***).

Récemment la Cour de cassation a confirmé cette position jurisprudentielle, dans ***un arrêt de la 3 ème chambre civile de la Cour de cassation en date du 12 mai 2016 (n°15-13.851).***

En l'espèce, un propriétaire de deux locaux commerciaux contigus les avait donnés en location à un même artisan par deux contrats, prévoyant la destination de pâtisserie-salon de thé pour l'un et de boulangerie pour l'autre.

Le locataire avait engagé des opérations de restructurations des lieux, puis il avait entrepris l'activité de restauration envisagée.

Le propriétaire vivait dans l'immeuble. De ce fait il avait connaissance de ces modifications puisque le locataire avait obtenu une licence et installé des tables à l'extérieur des locaux. Après avoir toléré la situation pendant plusieurs années, il avait délivré au locataire un commandement d'avoir à cesser les infractions au bail, visant les clauses résolutoires inscrites dans les deux baux. Le locataire avait alors fait valoir que le bailleur avait mis en œuvre ces clauses de mauvaise foi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La Cour de Cassation rejette le pourvoi du locataire, aux motifs que la seule connaissance de l'adjonction d'une activité de petite restauration par le propriétaire et son absence d'opposition ne valaient que simple tolérance et la vétusté des locaux ne dispensait pas le locataire d'obtenir l'autorisation nécessaire pour effectuer des travaux.

Ainsi la mauvaise foi du bailleur ne permet pas au locataire d'approuver les travaux de changement de destinaux des locaux.

- **Portée de l'approche jurisprudence du silence du bailleur** :

De plus, il convient de donner une portée à cette approche jurisprudentielle, refusant le silence du bailleur comme acceptation de modification de destinations des locaux.

L'ordonnance du 10 février 2016 sur la réforme du droit des contrats, qui entrera en vigueur dans 15 jours (le 1er octobre 2016) donne une assise légale à ce mouvement jurisprudentiel.

Le nouvel article 1120 du code civil prévoit que « *le silence ne vaut pas acceptation, à moins qu'il n'en résulte autrement de la loi, des usages, des relations d'affaires ou de circonstances particulières* ».

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller **juridique.net**: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés