

La notion de « vente à emporter » et l'activité de restauration.

Fiche pratique publié le 21/06/2020, vu 467 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'installation de chaises et de tables à côté du magasin permettait au preneur, en offrant aux clients la possibilité de consommer sur place les produits achetés,

La notion de « vente à emporter » et l'activité de restauration.

L'installation de chaises et de tables à côté du magasin permettait au preneur, en offrant aux clients la possibilité de consommer sur place les produits achetés, d'exercer une activité de petite restauration sur place distincte de la vente à emporter, seule activité autorisée par le bail.

Cass. 3e civ., 26 mars 2020, n° 18-25.893, FS-D, A. c/ Sté La Vie Gourmande (appel c/ CA Grenoble 7 juin 2018) : JurisData n° 2020-004632

§ Respect de la destination contractuelle du bail commercial

L'article 1728 du Code civil impose au locataire d'user de la chose louée conformément à la destination qui lui a été donnée par le bail.

Le locataire ne peut exercer dans les lieux loués que l'activité prévue au bail

Il ne peut exercer une activité différente qu'avec l'autorisation du bailleur, laquelle est requise dès lors que l'activité exercée n'est pas conforme à celle prévue au bail, car le changement s'apprécie en fonction de la destination que les parties ont entendu donner à la location lors de la conclusion du bail et non par rapport à l'usage qu'en fait le locataire.

L'accord du bailleur à la modification contractuelle des lieux ne peut se déduire d'une attitude purement passive ou d'une simple tolérance de l'usage fait de la chose louée par le locataire .Il faut des actes positifs manifestant de manière non équivoque la volonté du bailleur.

Le locataire ne peut donc, en principe, utiliser les lieux loués que pour le ou les commerces énumérés au bail. Toutefois, certaines activités, bien que non expressément citées par le bail, peuvent être considérées comme implicitement incluses dans la destination contractuelle et être librement exercées par le locataire.

Ainsi, la vente de quiches, croque-monsieur, croissants au jambon et pizzas peut être considérée comme annexe à l'activité de boulangerie-pâtisserie, en raison de l'évolution des modes de consommation (CA Paris 25-2-1994 n° 91/23644 et, sur pourvoi, Cass. 3^e civ. 21-11-1995 n° 94-12.365 D).

La Cour de cassation vient de rendre un arrêt qui confirme qu'un commerce ne peut faire de la restauration sur place lorsque seule la vente à emporter est autorisée par le bail.

Le preneur à bail commercial de locaux doit veiller à respecter la destination contractuelle mentionnée dans son bail. Il encourt sinon le déplaçonnement du loyer lors du renouvellement, sur le fondement des articles L. 145-34 et R. 145-5 du Code de commerce, si la modification est jugée suffisamment notable, ou encore la résiliation de son bail sur le

Dans cette affaire, des bailleurs avaient donné à bail des locaux à usage de boulangerie-pâtisserie, sandwicherie, rôtisserie, pizzas et autres plats à emporter, et des glaces, bonbons, frites et boissons fraîches à emporter, à l'exclusion de tous autres commerces et de toutes activités bruyantes, dangereuses et malodorantes.

Le preneur avait installé des tables et des chaises sur une terrasse située sur le domaine public à côté du magasin afin de permettre aux clients de consommer sur place les produits achetés. Les bailleurs avaient assigné le preneur en résiliation du bail pour modification de la destination contractuelle.

La cour d'appel de Grenoble avait rejeté cette demande, considérant que l'installation de chaises et de tables sur une terrasse située sur le domaine public n'affectait pas les lieux loués et permettait à la clientèle de consommer sur place les seuls produits prévus au bail. Cette installation ne constituait donc pas une modification de l'activité convenue.

La Cour de cassation a cassé l'arrêt : elle a considéré que l'installation de tables et de chaises à côté du magasin permettait au preneur, en offrant aux clients la possibilité de consommer sur place les produits achetés, d'exercer une activité de petite restauration distincte de la vente à emporter, seule activité autorisée par le bail.

la cour d'appel avait cru pouvoir juger que la modification de la destination des lieux loués s'apprécie au regard de la nature de l'activité effectivement exercée et non pas au regard des conditions dans lesquelles elle est exercée. La Cour de cassation ne l'a toutefois pas suivie dans ce raisonnement : la consommation sur place de produits de boulangerie s'apparentant à la petite restauration, elle n'est pas incluse dans la vente à emporter.

L'exercice d'une activité irrégulière peut donner lieu à :

- déplaçonnement en cas d'acceptation par le bailleur du renouvellement du bail (Cass. 3^e civ. 13-3-2002 :
- la résiliation judiciaire du bail, les juges disposant d'un pouvoir d'appréciation de la gravité du manquement aux obligations du bail
- l'application d'une clause résolutoire de plein droit si la clause sanctionne le changement irrégulier de destination sous réserve de la suspension de son effet accordée par le juge - le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction en fin de bail ;
- l'allocation de dommages-intérêts au bailleur s'il a subi un préjudice, conformément au droit commun

Lorsqu'une activité non autorisée par le bail a été exercée, le locataire ne peut pas régulariser l'extension irrégulière en introduisant une demande de déspécialisation .

Avant d'entreprendre une autre activité , il est prudent de s'assurer de l'accord du bailleur et / ou de négocier un avenant visant à obtenir une déspecialsation partielle.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67