



La violation de la clause de destination d'un bail commercial

Jurisprudence publié le **23/06/2025**, vu **8 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Aux termes de l'article R. 145-5 du Code de commerce, la destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55.

Aux termes de l'[article R. 145-5 du Code de commerce](#), la destination des lieux est celle autorisée par le bail et ses avenants ou par le tribunal dans les cas prévus aux articles L. 145-47 à L. 145-55.

La destination des locaux découle exclusivement des stipulations du bail, et non de l'utilisation matérielle qui est faite des locaux .

La destination contractuelle peut être très extensive, comme en présence d'une clause « tous commerces », ou plus restrictive, laissant ainsi au bailleur une marge de manœuvre pour négocier, notamment financièrement, avec le preneur, les conditions de l'extension d'activité envisagée.

La destination contractuelle peut être plus ou moins large, et prévoir que le preneur pourra exercer tous commerces ou beaucoup plus restrictive ne laissant aucune possibilité au preneur de modifier ou adapter son activité sauf à trouver un accord avec le bailleur ou à engager une procédure de déspecialisation partielle ou plénière prévue aux [articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce](#).

Le respect de cette clause de destination est strictement apprécié par le juge qui vérifie la présence ou l'absence d'un manquement suffisamment grave pouvant justifier la résiliation du bail .

I/ quels sont les actions du bailleur ?

Le bailleur devra prouver que le locataire exerce une activité non autorisée :

- Constat d'huissier,
- Témoignages ou photos,
- Publicité de l'activité en ligne ou sur la vitrine.

Il devra envoyer une mise en demeure par lettre recommandée avec AR, demandant au locataire :

- De cesser immédiatement l'activité non conforme.

Si le locataire persiste, le bailleur pourra :

- Demander la résiliation du bail devant le tribunal judiciaire,
- Ou invoquer la clause résolutoire si elle existe dans le bail (souvent automatique après un délai donné post-mise en demeure restée sans effet).

La résiliation peut être judiciaire (prononcée par le juge) ou de plein droit (clause résolutoire).

II/ exemple de jurisprudence sur l'activité de restauration

Dans une affaire récente , le bailleur avait assigné son locataire, qui exerçait une activité de restauration au lieu et place de snack-restaurant.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du locataire au motif que l'activité de restauration exercée au sein du *snack*-restaurant était totalement différente de ce qui avait été initialement convenu par les parties, sans que le preneur n'ait informé les bailleurs, de sorte qu'il avait modifié unilatéralement la destination des locaux commettant un manquement au bail dont la cour d'appel

a souverainement apprécié la gravité pour prononcer la résiliation du bail.

« L'activité de restauration dépasse la confection et la mise à disposition de plats locaux traditionnels en proposant une restauration plus sophistiquée et est totalement différente de celle de *snack*-restaurant qui avait été initialement convenu par les parties, sans que le preneur n'ait informé les bailleurs, de sorte qu'il avait modifié unilatéralement la destination des locaux commettant un manquement au bail justifiant la résiliation du bail. » Cass. 3e civ., 27 mars 2025, n° 23-22.383 : JurisData n° :2025-006547

Il a également été jugé que l'activité de vente à emporter de sandwiches variés, couscous, merguez, brochettes et pâtisseries ne pouvait pas être exercée dans un commerce de « restaurant, salon de thé, pâtisserie » (CA Paris, 16 mars 2001 : AJDI 2001)

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

Enfin, les activités de vente à emporter de plats confectionnés et cuisinés sur place et de vente de ces plats par Internet avec livraison constituent, en conformité avec l'évolution des usages commerciaux, une modalité particulière d'exploitation de l'activité de restauration, combinée à celle d'alimentation générale autorisées par le bail commercial, et doivent donc être considérées comme incluses dans la destination contractuelle d'« *Alimentation générale et restaurant asiatique* » (CA Paris, pôle 5, ch. 3, 17 févr. 2021, n° 18/07905 : JurisData n° 2021-002426 ; Loyers et copr. 2021, comm. 59).

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

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

