



Nullité d'un bail commercial pour vice de consentement

publié le **02/03/2014**, vu **5615 fois**, Auteur : [Maître SAB](#)

La rédaction d'un contrat implique une très grande vigilance ainsi que de l'anticipation. En effet, l'absence d'une petite clause dans un contrat peut être très lourde de conséquences... Cela nous est illustré par une récente décision de la Cour de cassation en date du 2 octobre 2013 (Civ. 3e, 2 octobre 2013, n°12-13302). Cette histoire pourrait être applicable à de nombreux commerçants titulaires d'un bail commercial et leur bailleur.

La rédaction d'un contrat implique une très grande vigilance ainsi que de l'anticipation. En effet, l'absence d'une petite clause dans un contrat peut être très lourde de conséquences...

Cela nous est illustré par une récente décision de la Cour de cassation en date du 2 octobre 2013 (Civ. 3^e, 2 octobre 2013, n°12-13302).

Cette histoire pourrait être applicable à de nombreux commerçants titulaires d'un bail commercial et leur bailleur.

En l'espèce une SCI propriétaire d'un local l'a donné à bail à la société M. exploitant une activité de parfumerie, cosmétiques et produits de beauté. Cependant, lorsque ce bail est entré en vigueur, la société M. eut la surprise de constater qu'une autre société (la société S.) s'installait dans le local mitoyen pour y exercer la même activité de parfumerie, cosmétiques et produits de beauté.

La société M., invoquant une erreur sur les qualités substantielles du local (en raison de la concurrence directe de la société S.) a alors assigné le propriétaire en nullité du contrat de bail.

Le propriétaire du local faisait valoir, entre autres arguments, que la situation de non-concurrence n'était pas une condition substantielle du contrat de bail car si tel était le cas elle « *aurait dû faire l'objet d'une stipulation expresse* ». Selon ce même propriétaire, l'absence de mention de cette condition de non-concurrence dans le contrat de bail impliquait que cette condition n'était pas déterminante du consentement de la société M. De ce fait il considérait que la présence d'un concurrent direct de la société M. dans le local mitoyen ne remettait pas en cause le consentement de la société M. au moment de la conclusion du contrat de bail.

Cependant, telle ne fut pas l'analyse retenue par la Cour d'appel qui a prononcé la nullité du contrat de bail. Cette même analyse est retenue par la Cour de Cassation selon laquelle la société M. « *justifiait de la matérialité de son erreur en démontrant avoir conclu le bail dans **la croyance erronée qu'il permettait l'exercice de son activité sans concurrence dans le centre commercial** et que **la perspective d'une situation avantageuse, qui avait été prise en compte dans la détermination du prix du bail** constituait une **qualité substantielle de la chose louée**, comprise dans le champ contractuel et exempte d'aléa [...]* ».

Selon cette analyse, bien que non mentionnée par écrit dans le contrat, l'absence de concurrence

était entrée dans le champ contractuel et constituait une qualité substantielle du local sans laquelle la société M. n'aurait pas contracté.

Cette solution retient donc une qualité substantielle déterminante du consentement malgré son absence de mention dans le contrat.

Cela signifie qu'il est très important aujourd'hui d'anticiper dans les rédactions contractuelles en prévoyant de plus en plus des clauses à la forme négative afin de contrer une éventuelle invocation postérieure d'une prétendue condition substantielle qui aurait existé au moment de l'échange des consentements.

Une simple clause insérée dans le contrat de bail indiquant clairement que l'absence de concurrence n'est pas une condition substantielle dudit bail aurait évité pour le bailleur de notre arrêt de se voir imposer la nullité du contrat...