



Coronavirus (COVID-19) et bail commercial : vente à emporter = restauration traditionnelle ?

Jurisprudence publié le **25/05/2021**, vu **840 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Parce qu'il constate que sa locataire fait, outre son activité de restauration, de la vente à emporter, un bailleur réclame une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail commercial

Une restauratrice loue un local commercial afin d'y exercer son activité, définie dans le bail comme « alimentation générale et restaurant ».

A la suite d'une offre de renouvellement de bail, son bailleur décide de saisir le juge afin que celui-ci fixe le montant du nouveau loyer applicable.

D'après le bailleur, celui-ci doit en effet être déplafonné puisque la restauratrice a adjoint à son activité classique une activité supplémentaire de restauration à emporter et vente par Internet avec livraison gratuite. Activité qui n'est pas prévue au bail...

Or, souligne-t-il, cette modification de la « destination » des lieux impacte leur valeur locative, ce qui justifie le déplafonnement du loyer dû.

« Faux », rétorque la locataire qui estime, au contraire, que ces 2 nouvelles activités sont incluses dans l'activité prévue dans le contrat de bail puisque l'évolution des usages commerciaux conduit les magasins d'alimentation générale et les restaurants à prévoir un service de livraison et de ventes à emporter.

Elle souligne, par ailleurs, que :

- ces 2 activités ne représentent qu'une part négligeable de son activité, dans la mesure où elle n'emploie qu'un seul livreur pour assurer la livraison de ses produits ;
- ces activités concernent les mêmes produits que ceux qui font l'objet d'une consommation sur place, les produits étant préparés en cuisine puis servis aux clients.

Sa position est partagée par le juge, qui estime que ces 2 nouvelles activités constituent une modalité particulière d'exploitation de l'activité de restauration combinée à celle d'alimentation générale qui sont toutes 2 prévues au bail. Cela correspond à une évolution des usages commerciaux et des besoins de la clientèle, particulièrement en milieu urbain.

Dès lors, elles doivent être considérées comme « incluses » dans la destination contractuelle des lieux, ce qui justifie le rejet de la demande du bailleur.

Il faut souligner que la notion de « destination des lieux » (et donc de la définition des activités autorisées par le bail) fait l'objet d'un contentieux riche, donnant lieu à de nombreuses décisions de justice.

Il n'est pas possible de dégager de celles-ci une tendance générale et homogène : chaque situation doit être appréciée au cas par cas.

Source : weblex.fr

Pour plus d'infos : [Peut-on augmenter le loyer d'un bail commercial renouvelé ?](#)

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

Articles sur le même sujet :

- [Rompre un bail commercial](#)
 - [Céder un bail commercial](#)
 - [Céder un fonds de commerce](#)
 - [Réussir la création de sa SARL](#)
 - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
 - [Gérer un compte courant d'associé](#)
 - [Dividendes : mode d'emploi](#)
 - [Révoquer un gérant de SARL](#)
 - [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)
 - [Récupérer une facture impayée](#)
 - [Guide pratique de la SARL](#)
-
- [Comment renouveler un bail commercial ?](#)
 - [Le bailleur peut-il refuser le renouvellement du bail commercial ?](#)
 - [Comment calculer l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?](#)
 - [Le bailleur peut-il refuser le renouvellement du bail commercial sans indemnité d'éviction ?](#)
 - [Qu'est-ce que le droit de repentir du bailleur dans un bail commercial ?](#)
 - [Quelles obligations pour le bailleur d'un bail commercial ?](#)
 - [Quelles obligations pour le locataire d'un bail commercial ?](#)
 - [Déspécialisation : peut-on changer l'activité ou la destination d'un bail commercial ?](#)
 - [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
 - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)