Image not found or type unknown

Dégradation de la commercialité des lieux : un bailleur tenu d'indemniser son locataire

Jurisprudence publié le **03/03/2020**, vu **1073 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le bailleur qui n'a pas procédé aux diligences nécessaires pour remédier à l'insécurité et au mauvais entretien du local loué et du centre commercial dans lequel il est situé doit indemniser le locataire.

Le locataire d'un local situé dans un centre commercial soumis au statut de la copropriété, se plaignant du mauvais état du centre et de problèmes de chauffage dans son local, poursuit le bailleur en indemnisation de son préjudice.

Il a été fait droit à sa demande. Le bailleur avait manqué à ses obligations de mise à disposition et d'entretien des locaux en ne procédant pas aux diligences nécessaires pour que le syndicat des copropriétaires remédie à l'insécurité et au mauvais entretien des lieux. En effet, il n'avait pas déployé d'efforts suffisants pour mettre fin au dysfonctionnement du chauffage commun dans le local loué et dans les parties communes (qui était un accessoire nécessaire à l'usage du bien loué), aux infiltrations constatées dans le plafond du local et dans le parking commun et au défaut de sécurité qui avait affecté le centre commercial pendant plus de dix ans. Le dépérissement du centre commercial et sa désertification étaient à l'origine, au moins en partie, par un effet de chaîne, de la dégradation de la commercialité des lieux.

Par suite, le bailleur a été condamné à indemniser le locataire pour la perte de sa clientèle, la perte de marge réalisée sur le chiffre d'affaires liée au contrat de distribution rompu et la perte de chance de conclure des accords avec de nouveaux fournisseurs (allocation de 80 000 € de dommages et intérêts).

A noter : A défaut de stipulation particulière du bail, le propriétaire de locaux situés dans un centre commercial n'est pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre (Cass. 3e civ. 12-7-2000 n° 98-23.171 : RJDA 11/00 n° 956 ; Cass. 3e civ. 11-4-2019 n° 18-12.076 F-D) ; il n'est tenu que d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance du local loué (Cass. 3e civ. 12-7-2000, précité).

S'il est propriétaire du centre commercial, le bailleur est toutefois tenu d'entretenir les parties communes du centre puisqu'elles constituent des accessoires nécessaires au bien loué (Cass. 3e civ. 19-12-2012 n° 11-23.541 FS-PBI : RJDA 4/13 n° 296). Dans cette affaire, le manquement du bailleur à ses obligations a été retenu car avaient été relevés le dépérissement général de l'immeuble, la suppression de l'accès aux toilettes du centre et l'existence de gravats et de levées de terre empêchant le libre accès au parking.

La décision commentée constitue une illustration de cette jurisprudence.

Vanessa VELIN - EFL

Cass. 3e civ. 23-1-2020 n° 18-19.051 F-D

Articles sur le même sujet :

- Réussir la création de sa SARL
- Rompre un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Rédigez votre bail commercial en ligne
- Céder un fonds de commerce
- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Récupérer une facture impayée
- Guide pratique de la SARL

- Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?
- Bail commercial ou bail professionnel : comment choisir ?
- Qu'est-ce qu'un bail précaire commercial ou dérogatoire ?
- Convention d'occupation précaire : définition
- Bail commercial : qui peut en conclure ?
- Bail commercial : un notaire est-il nécessaire ?
- Bail commercial : sa durée
- Bail commercial : pas-de-porte et dépôt de garantie
- Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie
- La fixation du loyer du bail commercial
- Bail commercial : le loyer doit-il correspondre à la valeur locative ?
- Révision du loyer du bail commercial
- Bail commercial : comment se répartissent les charges et réparations ?
- Bail commercial : les pièges à éviter
- Bail commercial : les obligations du locataire
- Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés