



# Pas d'obligation pour le bailleur d'assurer la commercialité du centre commercial

Jurisprudence publié le 11/02/2022, vu 558 fois, Auteur : [Assistant-juridique.fr](https://www.assistant-juridique.fr)

**À défaut de stipulations particulières du bail, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre.**

[Civ. 3e, 15 déc. 2021, n° 20-14.423](#)

La Cour de cassation rappelle ici qu'à défaut de stipulations particulières du bail, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre.

Au cas particulier, une SCI avait consenti à une société commerciale un bail commercial sur un local situé au premier étage d'un centre commercial. Par la suite, non satisfaite de la commercialité du centre commercial, la société locataire a délaissé les lieux et a souhaité engager la responsabilité de la bailleuse en invoquant un manquement à son obligation de délivrance ainsi qu'à ses engagements contractuels. Elle reprochait à sa cocontractante un changement de la nature du centre causé par l'implantation d'enseignes discounts et de magasins d'usine/outlets, alors que son caractère « haut de gamme » était contractualisé.

La troisième chambre civile approuve les juges d'appel d'avoir retenu que la bailleuse n'avait pas, en l'occurrence, l'obligation d'assurer la bonne commercialité du centre. En revanche, contrairement à ces mêmes juges, elle rejette l'idée d'une condamnation de ladite bailleuse à verser à la locataire des dommages et intérêts pour manquement à son engagement contractuel de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée. Selon la Cour, en effet, les clauses du bail interdisaient au locataire « d'adopter une enseigne de moindre notoriété en cours de bail » et « d'axer sa communication sur la vente de produit à bas prix », et lui imposaient la prise en charge financière des aménagements luxueux. Aussi n'engendraient-elles d'obligations qu'à la charge du preneur et aucune obligation particulière à la charge de la bailleuse.

Source : [dallos-actualite.fr](https://www.dalloz-actualite.fr)

Pour plus d'infos : [Bail commercial : les obligations du bailleur](#)

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

## Articles sur le même sujet :

- [Rompre un bail commercial](#)
  - [Céder un bail commercial](#)
  - [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](#)
- 
- [Comment récupérer un loyer impayé dans un bail commercial ?](#)
  - [Quand un locataire peut-il résilier son bail commercial ?](#)
  - [Que devient le bail commercial en cas de procédure collective ?](#)
  - [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 ?](#)
  - [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
  - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)