

Possibilité d'installer une extraction et obligation de délivrance

dimanche 21 février 2016, par Gabriel Neu-Janicki

Au titre de son obligation de délivrance et à peine de résiliation à ses torts exclusifs, le bailleur doit s'assurer, avant de louer les locaux via un bail commercial pour l'exploitation d'un restaurant, de l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires des travaux de ventilation nécessaires à l'évacuation des fumées d'une cuisine professionnelle.

Le bail commercial, portant sur des locaux à usage exclusif de restaurant, doit être résilié aux torts du bailleur pour manquement à son obligation de délivrance.

Il incombe au bailleur, selon les dispositions de l'article 1719 du Code civil, de délivrer des locaux conformes à leur destination contractuelle et, partant, de répondre de l'exécution des travaux rendus nécessaires à l'exploitation des lieux pour l'usage en vue duquel ils ont été loués.

Il appartenait en conséquence au bailleur de s'assurer, avant de louer les locaux pour l'exploitation d'un restaurant, de l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires des travaux de ventilation nécessaires à l'évacuation des fumées d'une cuisine professionnelle.

En l'espèce, l'assemblée générale des copropriétaires du 17 octobre 2012 a refusé d'autoriser la pose d'une gaine de ventilation extérieure et, par courrier du 11 février 2013, le syndic de la copropriété a préconisé "la recherche d'une possibilité d'utiliser un conduit de fumée par l'intérieur et non par l'extérieur".

Le bailleur n'apporte cependant pas la preuve que l'utilisation du conduit intérieur de cheminée était possible, ni qu'elle était suffisante au regard de la conformité nécessaire à la réglementation administrative applicable à l'activité de restauration.

La société locataire n'a donc pu exploiter le restaurant. Le bailleur doit rembourser à la société locataire les loyers perçus, soit 21 066 euros, et il doit indemniser le préjudice moral subi par la gérante fondatrice de la société locataire, à hauteur de 5000 euros.

Cour d'appel de Paris, Pôle 5, chambre 3, 27 Janvier 2016 n°13/24311