

## Centre commercial : Obligations d'entretien et de commercialisation du bailleur

dimanche 27 mai 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Le bailleur est tenu d'entretenir les parties communes du centre en tant qu'accessoires nécessaires à l'usage de la chose louée et il est tenu d'une obligation de moyens relative au maintien d'un environnement commercial favorable.

Le bailleur, qui est le copropriétaire majoritaire du centre commercial, a manqué à ses **obligations d'entretien et de délivrance**.

Or, les parties communes sont mal entretenues, à tel point que le preneur, titulaire d'un contrat de distribution portant sur des produits de maroquinerie d'une marque renommée, s'est vu notifier la résiliation du contrat par le fournisseur en raison de l'environnement du centre commercial, qui ne correspondait plus à l'image de la marque, le centre étant décrit comme mal entretenu avec de nombreuses cellules vides.

De plus, les normes de sécurité ne sont pas respectées depuis plus de dix ans, la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique ayant émis un avis défavorable à la poursuite d'exploitation du centre commercial.

**Le défaut de sécurité** ayant affecté le centre commercial durant plus de dix ans constitue un manquement à l'obligation de délivrance imputable à la société bailleuse puisque celle-ci s'avère dans l'incapacité de démontrer avoir employé ses meilleurs efforts pour que le syndicat des copropriétaires concerné remédie rapidement à cette situation d'insécurité et avoir ainsi, satisfait à son obligation de pleine délivrance des lieux loués en ce compris les parties communes accessoires nécessaires de ces derniers.

**Le manquement à l'obligation d'entretien** porte également sur le système de chauffage des locaux loués, défectueux depuis plusieurs années.

Le bailleur ne justifie pas avoir sollicité le syndic de copropriété pour remédier au système de chauffage inadapté.

**L'ensemble de ces désordres produit un effet de chaîne : le centre commercial se désertifie, l'expert judiciaire relevant une vacance de 25 pour-cent des cellules commerciales.**

Le préjudice subi par le preneur, incluant la perte du contrat de distribution, doit être évalué à 80 000 euros.

Au vu du rapport d'expertise judiciaire, le loyer du bail commercial renouvelé doit être fixé à 20 150 euros par an.

**Cour d'appel, Versailles, 12e chambre, 2e section, 26 Avril 2018 - n° 17/08154**