

Non respect de la destination du bail commercial vaut résiliation

dimanche 17 novembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Le non-respect de la clause de destination du bail qui est un élément essentiel de la convention constitue une violation grave des obligations contractuelles justifiant le prononcé de la résiliation du bail, le preneur ayant bénéficié de délais suffisants pour se mettre en conformité sans pouvoir en justifier de manière probante.

La destination contractuelle est celle de "*vente de produits alimentaires de luxe avec à titre accessoire dégustation sur place à l'exclusion de tout autre commerce*".

Le bail précise que le "*preneur s'interdit d'effectuer toute fabrication et toute cuisson dans les lieux*".

Or, il est établi que le preneur exerce une activité de restauration et de traiteur. Les constats d'huissier établissent la présence de nombreuses places assises dans les locaux, avec des tables dressées pour un repas.

Les formules proposées correspondent à des repas complets, avec des plats préparés et non à des formules de dégustation de petites portions.

Le fait que les plats ne soient pas préparés sur place, mais dans d'autres locaux appartenant au preneur, est inopérant sur la qualification de l'activité du preneur, qui ne conteste pas exercer une activité de restauration et de traiteur.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 9 Octobre 2019 - n° 17/12126