

Résiliation du bail commercial et défaut d'exploitation

dimanche 3 janvier 2021, par Gabriel Neu-Janicki

Pour obtenir la résiliation du bail commercial pour défaut d'exploitation, une clause expresse du bail doit prévoir une obligation d'exploitation permanente du preneur.

Il résulte de l'article 1184 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et de l'article 1728 du Code civil que la résiliation judiciaire d'un bail commercial pour défaut d'exploitation des locaux ne peut être prononcée si aucune stipulation expresse du bail ne fait obligation au preneur d'exploiter son fonds de commerce dans les lieux loués.

Pour prononcer la résiliation du bail aux torts partagés, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'en cessant toute exploitation et en quittant les locaux loués, alors même que l'exercice de l'activité commerciale n'était pas entravée, la preneuse a commis une faute grave.

En statuant ainsi, après avoir constaté, par motifs adoptés, que le contrat de bail ne comportait aucune obligation d'exploitation permanente, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 3 Décembre 2020 n°19-20.613