

Obligation de commercialité du bailleur

dimanche 9 janvier 2022, par Gabriel Neu-Janicki

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

Selon l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Il résulte de l'article 1719 du Code civil que le bailleur est obligé, par la nature même du contrat de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, sans être tenu, en l'absence de clause particulière, d'en assurer la commercialité.

En l'espèce, par acte des 16 et 23 mars 2010, la société civile immobilière (la SCI) a consenti à une société un **bail commercial** sur un local situé au premier étage du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers.

Le 3 juillet 2014, la société locataire a assigné la SCI en résiliation du bail et indemnisation de son préjudice résultant des manquements du bailleur à son obligation de délivrance et à ses engagements contractuels, en n'assurant pas une commercialité du centre permettant l'exploitation pérenne de son fonds.

C'est en vain que la société locataire fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail à ses torts, de condamner la SCI à lui verser la seule somme de 172 000 euros en réparation de la perte de chance par elle subie, de la condamner au paiement d'un arriéré locatif.

En effet, la cour d'appel a exactement retenu que le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est, à défaut de stipulations particulières du bail, pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre.

Pour déduire l'existence à la charge du bailleur de l'obligation de délivrer à la société locataire un local dans un centre commercial de haut de gamme présentant une décoration soignée, l'arrêt retient qu'il résulte des articles 3 et 13 des conditions générales du bail, ainsi que de l'article 14 de ses conditions particulières, que les parties ont entendu tout mettre en œuvre pour que le centre ait un positionnement différent des autres centres, non seulement en termes de qualité environnementale, mais également quant à l'architecture et à la décoration particulièrement soignée.

En statuant ainsi, après avoir relevé que les clauses précitées n'engendraient d'obligations qu'à la charge du preneur mais aucune obligation particulière à la charge du bailleur, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 15 Décembre 2021 n°20-14.423