

Bail tous commerces

L'OBLIGATION DE DÉLIVRANCE DU BAILLEUR MISE À L'ÉPREUVE

Les bailleurs qui seraient encore tentés de signer un bail «tous commerces», doivent être bien conscients des énormes risques qu'ils prennent. Non seulement ce type de contrat échappe à leur contrôle pour tomber entre les mains des preneurs successifs, mais l'obligation de délivrance peut en outre les contraindre à payer les travaux du locataire exigeant une mise en conformité des locaux à son activité – quand bien même il a reconnu les prendre en l'état !

Par M^e Olivier Jacquin, avocat à la Cour (Jacquin-Maruani & Associés)

L'article 1719 du Code civil énumère les obligations incombant aux bailleurs dans le cadre de contrats de louage d'ouvrage.

Parmi ces obligations, figure l'obligation de délivrance, consistant pour le bailleur de délivrer à un preneur un bien conforme à la destination prévue au bail, c'est-à-dire à l'activité autorisée. Cette obligation, élémentaire, est d'ordre public et s'applique pendant toute la durée du bail. (Cass. Civ. 3^e 31 octobre 2012 n° 11-20660)

Se pose alors une question.

Le bailleur peut-il contractuellement se décharger d'une telle obligation en imposant au preneur la prise en charge de travaux (de

misés aux normes par exemple) permettant de mettre les locaux en conformité avec leur destination ?

La jurisprudence, très abondante et plutôt constante en la matière, considère que le bailleur peut librement et très largement se décharger contractuellement sur le preneur dès lors que les clauses du bail sont suffisamment précises. (Cass. Civ. 3^e 19 avril 1989, n° 87-14535)

A défaut de clause expresse, les travaux litigieux (de mise aux normes, de sécurité, d'accessibilité, etc...) incombent au bailleur. (Cass. Civ. 3^e 3 mai 2011, n° 10-15662)

Néanmoins, la seule limite indérogable, est

que le bailleur doit, en tout état de cause, donner à bail des locaux au sein desquels l'activité qu'il a autorisée peut techniquement et légalement être exercée.

A défaut, le bailleur engage sa responsabilité, et ce, nonobstant toute clause contraire. (Cass. Civ. 3^e 11 octobre 2018, n° 17-18553 ; Cass. Civ. 3^e 31 octobre 2012 n° 11-12970 ; Cass. Civ. 3^e 5 juin 2002, n° 00-19037)

Ainsi, et au regard de ce qui précède, que se passe-t-il lorsque le bailleur donne à bail des locaux pour y exercer «tous commerces» ? L'obligation de délivrance du bailleur se limite-t-elle à la seule activité réellement exercée à l'origine au sein des locaux, ou s'étend-elle à toutes autres activités futures et

potentielles pouvant y être exercées ?

C'est dans ce contexte que la troisième chambre civile de la Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer par un arrêt en date du 4 juillet 2019 – RG n° 18-17107.

Dans cette espèce, le bailleur avait consenti un bail «tous commerces» à un preneur. Le bail était en outre assorti d'une clause aux termes de laquelle le preneur acceptait de prendre les locaux dans l'état où ils se trouvaient le jour de l'entrée en jouissance.

Néanmoins, aucune clause du bail ne prévoyait expressément que les travaux de mises aux normes de sécurité incombait au preneur. Bien au contraire, le bail stipulait que

Suite page 16

Clauses d'accession et de nivellement

Suite de la page 12

que l'irrégularité éventuelle du 2^e paragraphe sur le rétablissement des locaux en leur état primitif ne peut porter atteinte à la validité du 1^{er} relatif à l'accession en fin de bail. La société The Travellers estime que la remise en l'état ne vise pas les travaux d'aménagement en restaurant mais principalement la création d'un plancher supplémentaire de 49,30 m² ; que si celui-ci devait être supprimé, cela n'aurait pas d'incidence sur l'activité de restaurant qui pourrait se poursuivre et par conséquent, la remise en l'état n'est pas incompatible avec le renouvellement du bail et la poursuite de l'activité. Elle ajoute que les parties ont dans le protocole d'accord, par dérogation à la clause d'accession expressément accepté que la clause de remise en l'état ne s'applique pas. Enfin la société The Travellers soutient que la clause précise que l'accession se fait en fin de bail, ce qui ne peut s'interpréter comme fin de jouissance ; que l'arrêt de la Cour de cassation du 7 février 2007 cité par la société Andyrest concerne une espèce dans laquelle la date de l'accession n'était pas déterminée contrairement à la présente espèce.

La cour relève que les conditions générales du bail prévoient que : «8. Tous changements, embellissements ou amélioration, et en règle générale, tous travaux exécutés par la société preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la bailleuse, sans indemnité. Toutefois, la bailleuse, si bon lui semble, pourra demander à la société preneuse le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de la société preneuse».

Contrairement à ce qu'a indiqué le jugement entrepris, la clause stipulée au huitièmement du bail ne prévoit pas un cumul d'obligations, à savoir accession en fin de bail au profit du bailleur et remise en état primitif mais prévoit deux options :
- soit les changements, embellissements ou amélioration, et en règle générale, tous travaux exécutés par le preneur font accession au bailleur en fin de bail sans indemnité,
- soit le bailleur peut exiger la remise des locaux dans leur état primitif aux frais du preneur.

Comme l'indique le bailleur, la clause du bail mentionne une date d'accession, à savoir la fin du bail. Toutefois l'accession est corrélée en l'espèce à une obligation éventuelle de remise des locaux en leur état primitif.

Les parties sont en désaccord sur le terme d'état «primitif». Il est d'évidence que ce terme clair et précis s'entend comme l'état d'origine des locaux tels que décrits dans le bail initial, ce qui en l'espèce correspond au bail conclu en 1987 entre les parties et qui comporte un descriptif précis des locaux.

Or la remise des lieux dans leur état «primitif» ne peut intervenir lors des renouvellements du bail.

Il s'ensuit une contradiction dans les termes du point 8 du bail. La clause doit donc être interprétée, conformément à l'article 1162 du Code civil dans sa version antérieure au 1^{er} octobre 2016, contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation, c'est-à-dire, en l'espèce, en faveur de la Sas Andyrest.

Il sera donc considéré que la commune intention des parties consiste en ce que la clause d'accession ne puisse jouer qu'à la fin des relations contractuelles liant les parties.

Au surplus, dans le cas d'espèce, la cour constate que contrairement à ce qu'affirme le bailleur, la remise en état des locaux ne peut être envisagée lors des renouvellements au regard de la nouvelle destination des locaux et de la nature des travaux.

En effet les locaux d'origine sont ainsi décrits dans le bail initial de 1987 et repris d'ailleurs dans l'acte de renouvellement de 1996 :

- Au rez-de-chaussée sur l'avenue des Champs-Élysées : Plan A :

- 1 - Entrée au centre avec escalier de descente à la grande salle ;
- 2 - Bureau d'angle à gauche
- 3 - Bureau à la suite sur passage d'accès au Travellers Club.
- 4 - Petit bureau en retour sur galerie,

5 - Bureau de réception,

6 - Galerie ayant vue sur la grande pièce du sous-sol,

7 - En bout de la galerie, escalier intérieur donnant accès aux pièces du sous-sol,

- En sous-sol, Plan B :

8 - La Grande Salle dont une partie prenant toute la hauteur du sous-sol et rez-de-chaussée (voir coupe C), sous-sol en prolongation sur l'hôtel particulier du Travellers comprenant :

9 - Grande pièce divisée par cloison vitrée,

10 - Une pièce à droite (téléx) ;

11 - A gauche de la Grande Salle, le groupe sanitaires hommes et dames, salle de douche,

12 - A la suite de la grande pièce désignée en 9, une première pièce,

13 - Une deuxième pièce dans le fond,

14 - Local du central téléphonique,

15 - Passage du local de climatisation,

16 - dans le fond de ce passage, local du poste de climatisation,

17 - une issue de secours vers les locaux du Travellers Club,

18 - une issue de secours vers le couloir de service du Travellers Club, issue de secours dont le seul usage supplémentaire pourra être fait au seul bénéfice du personnel de sécurité et de nettoyage de la preneuse.

- Soit au total une surface de 350 m² environ pour l'ensemble des locaux (...)

Les travaux qui ont été entrepris suivant le protocole d'accord sont listés par l'expert judiciaire en pages 16 et 17 de son rapport. Ils ont consisté principalement en :

- une surélévation du fronton central encadrant l'entrée principale avec une modification de l'ensemble des ouvertures.

- création de deux ouvertures dans les murs,

- démolition de cloisons légères,

- la création d'un plancher supplémentaire d'une surface de 49,32 m² au niveau de la rue qui longe la façade de l'avenue des Champs-Élysées.

- la création d'un plancher sur la trémie de l'ancien escalier du rez-de-chaussée

- la fourniture et la pose d'un ascenseur,

- la création de deux escaliers,

- l'élargissement de l'escalier reliant l'entrée principale en rez-de-chaussée pour accéder à la partie du restaurant au sous-sol.

La surface totale des locaux est passée de 407 m² avant travaux à 456,32 m² après travaux.

La remise des lieux dans leur état primitif implique de supprimer ces modifications qui ont touché à la structure de l'immeuble et qui ont augmenté la superficie totale des locaux et de remettre notamment les locaux en état de bureaux tels qu'ils sont décrits dans le bail de 1987. Il est au surplus mentionné dans le projet d'aménagement annexé au protocole que les travaux ont pour objet de réaménager les locaux actuellement utilisés en bureau de change, en salon de thé, restaurant, bar d'ambiance.

Il s'ensuit que la nature des travaux effectués n'est en tout état de cause pas compatible avec une remise dans l'état primitif des locaux aux frais exclusifs du preneur lors du renouvellement.

Enfin, la société The Travellers se prévaut du protocole d'accord conclu entre les parties le 16 juin 2006 qui prévoit que «Par dérogation à l'article 8 du bail, le bailleur renonce à réclamer le rétablissement des lieux en leur état actuel, acceptant les locaux tels qu'ils sont après réalisation des travaux prévus au descriptif ci-annexés (...)».

La cour observe qu'outre le fait que cette disposition n'a pas été reprise expressément dans l'avenant de renouvellement postérieur au protocole d'accord, ledit protocole vise l'état «actuel» des locaux avant travaux et non leur état «primitif» et cette disposition ne vise pas expressément la date d'accession mais au contraire précise que le bailleur renonce également à invoquer les travaux comme motif de déplafonnement lors du prochain renouvellement et du renouvellement suivant.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les travaux effectués par la locataire n'ont pas fait accession au bailleur. (...)

L'obligation de délivrance du bailleur mise à l'épreuve

Suite de la page 14

le bailleur était tenu des «travaux de mise en conformité, d'aménagement, d'installations, de construction, de réparations, et autres qui seraient prescrits, ou viendraient à être prescrits par une législation, ou réglementation notamment en matière de protection, de l'environnement, d'hygiène, ou de sécurité, des ateliers, magasins, et bureaux, en égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués».

Pour information, les locaux litigieux portaient sur un hangar ayant ainsi vocation à stocker du matériel et des marchandises et non à accueillir de la clientèle. Le nouveau preneur (qui avait acquis le fonds de commerce du preneur d'origine), a, au cours du bail, souhaité transformer le hangar en un magasin accueillant du public toute l'année. Le preneur ne pouvant exercer une telle activité commerciale au sein des locaux, a sollicité la résiliation du bail aux torts du bailleur en raison de la non-conformité des locaux à leur destination, puisque ces derniers ne permet-

taient pas l'exercice d'une quelconque activité commerciale, ni même l'accueil d'une clientèle, en raison de la non-conformité des lieux aux normes de sécurité et d'accessibilité Erp (Etablissement recevant du public).

C'est dans ce contexte que la Cour de cassation, en censurant l'arrêt rendu par la cour d'appel de Pau du 31 janvier 2018 au visa de l'article 1719 du Code civil, a rappelé que le bailleur est tenu en tout état de cause de délivrer un bien conforme à sa destination, et qu'ainsi, il lui incombait de «réaliser les travaux de mise en conformité aux normes de sécurité qu'exige l'exercice de l'activité du preneur même si elle est différente de celle à laquelle les lieux étaient antérieurement destinés, dès lors qu'elle est autorisée par le bail».

Cette décision, si elle paraît sévère pour le bailleur, reste néanmoins logique, et conforme non seulement à l'article 1719 du Code civil relatif à l'obligation de délivrance

du bailleur, mais aussi à l'évolution jurisprudentielle inhérente à la précision que doivent revêtir les clauses du bail lorsque le bailleur entend répercuter un certain nombre de travaux lui incombant, au preneur.

Néanmoins, l'obligation de délivrance du bailleur n'est pas systématiquement mise en cause. En effet, dans l'arrêt étudié, on note que la Cour de cassation précise à la fin, que l'activité exercée doit avoir été autorisée par le bail. Ce rajout peut paraître superfétatoire dans le cadre de baux «tous commerces» puisque par principe toutes les activités sont autorisées.

Toutefois, dans le cadre de baux «tous commerces», la Cour de cassation a déjà exonéré le bailleur de son obligation de délivrance lorsqu'il était démontré que les travaux litigieux nécessaires et désordres constatés sont dus à une «surexploitation» des locaux par le preneur. En effet, dans une espèce, un bailleur avait consenti un bail «tous commerces»

à un preneur, mais qu'il ressortait des plans annexés au bail que les étages supérieurs étaient à usage d'habitation. Néanmoins, le preneur y a stocké de la marchandise en masse, et a installé des appareils de climatisation, causant ainsi des désordres structurels sur l'immeuble.

La Cour de cassation a considéré que le preneur était à l'origine des désordres du fait d'une surexploitation des locaux (et donc d'un abus de droit) ; et qu'ainsi, le bailleur n'a pas manqué à son obligation de délivrance, malgré la présence d'un bail «tous commerces». (Cass. Civ. 3^e 12 avril 2018, n^o 17-11833).

D'où l'intérêt pour la Cour de cassation de rappeler dans l'arrêt étudié, que l'activité exercée doit avoir été autorisée par le bail. Néanmoins, et à la lecture de cet arrêt riche en enseignements, il est désormais acquis que l'idée d'un bail «tous commerces» doit être définitivement abandonnée par les bailleurs. ■

Attention au bail tous commerces : il peut coûter cher !

Cour de Cassation Chambre civile 3

Audience publique du 4 juillet 2019
N^o de pourvoi : 18-17107

Sarl Maya Discount c./Sci Scorpion

La Cour de Cassation, Troisième chambre civile, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique

Vu l'article 1719 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 31 janvier 2018), que la société civile immobilière Scorpion (la Sci) a donné à bail commercial à la société Maya Discount un hangar destiné à l'exploitation de tous commerces ou fonds artisanal ; que la locataire a assigné la bailleuse en résiliation du bail et indemnisation de ses préjudices en invoquant la non-conformité des locaux à leur destination contractuelle, à défaut de permettre l'accueil du public, ainsi qu'un défaut partiel de délivrance matérielle du bien dû à un écart entre la superficie indiquée au bail et la superficie réelle du local ;

Attendu que, pour résilier le bail aux torts exclusifs de la locataire et considérer qu'il lui incombait de réaliser les travaux nécessaires à l'accueil du public, l'arrêt retient que la clause stipulant que la destination contractuelle est l'exploitation de tous commerces n'a pas pour effet d'obliger le bailleur à supporter les travaux nécessaires à une exploitation spécifique des lieux qui n'aurait pas été spécialement prévue et serait différente de la destination initiale ; qu'il n'est pas expressément précisé au bail que le local devait impérativement répondre aux normes permettant de recevoir du public ; que la locataire, qui connaissait parfaitement les lieux, a accepté de les prendre en l'état où ils se trouveraient le jour de l'entrée dans les lieux ; qu'en outre, elle ne démontre pas qu'elle aurait fait l'objet d'une mise en demeure de régulariser sa situation ou d'une décision de fermeture de son établissement pour non-respect des règles de sécurité applicables à tout local accueillant du public ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur, tenu de délivrer un local conforme à la destination contractuelle du bien, sans qu'une clause d'acceptation par le preneur des lieux dans l'état où ils se trouvent ne l'en décharge, doit, sauf stipulations expresses contraires, réaliser les travaux de mise en conformité aux normes de sécurité qu'exige l'exercice de l'activité du preneur même si elle est différente de celle à laquelle les lieux étaient antérieurement destinés, dès lors qu'elle est autorisée par le bail, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs

Casse et annule, sauf en ce qu'il condamne la Sci Scorpion à payer à la société Maya Discount la somme de 21 000 euros en réparation de ses préjudices financiers et en ce qu'il condamne la société Maya Discount à payer à la Sci Scorpion la somme de 12 064 euros HT au titre des réparations locatives, l'arrêt rendu le 31 janvier 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la Sci Scorpion aux dépens ;

Vu l'article 700 du Code de procédure civile, rejette la demande de la Sci Scorpion et la condamne à payer à la société Maya Discount la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ; (...)

Moyen annexe au présent arrêt

Moyen produit par la Scp Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour la société Maya Discount.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir prononcé la résiliation du bail commercial aux torts exclusifs de la société Maya Discount avec effet au 1^{er} décembre 2014 et

de l'avoir condamnée à payer à la Sci Scorpion la somme de 24 135,58 euros au titre des loyers impayés ;

Aux motifs propres que la Sarl Maya Discount sollicite la résiliation du bail commercial aux torts exclusifs de la Sci Scorpion à effet du 1^{er} février 2013, en se fondant sur le non-respect par la bailleuse des obligations contractuelles résultant des articles 1719 et 1720 du Code civil : obligation de délivrance et d'entretien ; que la Sci Scorpion, pour sa part, demande la résiliation du contrat mais aux torts et griefs exclusifs de la Sarl Maya Discount pour défaut d'exploitation et défaut de paiement des loyers et charges ; qu'il doit être considéré que le bailleur n'a pas satisfait à son obligation de délivrance si le local ne peut être utilisé conformément à la destination convenue et si le preneur se trouve dans l'impossibilité d'exercer dans les lieux l'activité prévue au bail ; que la Sarl Maya Discount prétend que le hangar qu'elle loue ne lui permet pas d'accueillir du public contrairement aux clauses du bail et qu'elle ne peut donc y exercer son activité ; or, ainsi qu'il a été rappelé par le premier juge, le bail conclu entre les parties le 15 janvier 2009, portait sur «un hangar d'une superficie de 600 m² sur 1400 m² de terrain» ; qu'il était consenti selon une formule très générale pour l'exploitation de «tous commerces ou fonds artisanal» ; que dès la signature de cet acte, le preneur avait été autorisé par le bailleur à effectuer des travaux dont la liste était annexée et qui portaient notamment sur l'électricité (éclairage, alimentation), le chauffage, la création d'une porte d'entrée vitrée et issue de secours, la création d'un local de bureau, la mise en place d'extincteurs et d'un éclairage de sécurité ; qu'il résulte en outre de ce bail que la Sarl Maya Discount connaissait parfaitement les lieux pour les avoir visités et même occupés et qu'elle a accepté de prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée dans les lieux ; que la clause qu'elle invoque n'a pour seul objectif que de lui permettre d'exercer dans les lieux toute activité commerciale ou artisanale, sans que le bailleur ne puisse lui reprocher un changement de destination, à charge pour elle de supporter le coût des travaux propres

à lui permettre cette exploitation, non spécialement prévue à l'entrée dans les lieux ; qu'il appartenait donc à la Sarl Maya Discount de faire réaliser les travaux nécessaires pour l'accueil du public, si tel était son choix, à charge pour elle de solliciter et obtenir les autorisations administratives qui découlent de la transformation des lieux d'un hangar prévu pour y effectuer du stockage en un magasin accueillant du public à toute période de l'année ; qu'elle ne saurait tirer de la généralité de cette clause l'obligation pour le bailleur de prendre en charge des travaux d'aménagement non prévus lors de la conclusion du bail, et ayant pour unique objectif de modifier la destination initiale des lieux ; qu'il ne peut être reproché à la Sci Scorpion de ne pas avoir anticipé le changement de destination envisagé par l'acquéreur du fonds de commerce exploité jusque-là dans les lieux sans aucune difficulté ; que par ailleurs, la Sarl Maya Discount ne démontre pas qu'elle aurait fait l'objet d'une mise en demeure de régulariser sa situation ou d'une décision de fermeture de son établissement, pour non-respect des règles de sécurité applicables à tout local accueillant du public ; qu'enfin, la Sarl Maya Discount ne démontre pas que la surface réelle des lieux était un élément déterminant de son consentement ; qu'elle avait visité le local et même si la superficie indiquée dans l'acte était erronée, elle avait considéré que l'emprise du bâtiment correspondait effectivement à ses besoins ; que le prix du bail était forfaitaire et non pas fixé en fonction d'un prix au mètre carré, de telle sorte que l'argument tiré de cette différence de surface n'est pas de nature à remettre en question la validité du bail ni d'ailleurs son prix, négocié librement entre les parties, en fonction d'un bien dont la consistance était connue ; que la cour ne peut suivre la Sarl Maya Discount dans son raisonnement lorsqu'elle opère une confusion entre le prix du bail convenu librement et la valeur locative qui peut évidemment être différente et est soumise à de multiples critères ; que la Sarl Maya Discount prétend également que la Sci Scorpion aurait manqué à son obligation d'entretien en raison de la survenance et

Suite page 17