

DEPASSE - SINQUIN – DAUGAN – QUESNEL

Société Civile Professionnelle d'Avocats

Jean-Pierre DEPASSE
Spécialiste en Droit Commercial
Spécialiste en Droit Rural

Guy-Claude SINQUIN
Spécialiste en Droit Immobilier

Gilles DAUGAN

Anne-Marie QUESNEL

Avocats Associés

Rennes, le 20 mars 2007

AVEC LA COLLABORATION DE :
Carole LE GALL GUINEAU
Anne BOIVIN
Céline DEMAY
Stéphanie CLEMENT

Avocats à la Cour

ATTENTION
Changement d'adresse à compter du 1.01.2007
20 rue du Puits Mauget
BP 70328 - 35103 RENNES CEDEX 3
TEL : 02.99.79.23.22 / FAX : 02.99.78.19.10

Prière de rappeler nos références complètes
N/R. : BAIL COMMERCIAL ARTICLE
2702863

V/R.

BAIL COMMERCIAL : UN ARRET QUI SURPREND

Cour de Cassation 3^{ème} Chambre Civile 31 octobre 2006 N° 05-18377

La Cour de Cassation a prononcé le 31 octobre 2006 une décision qui retient l'attention. Il s'agissait d'apprécier l'étendue des devoirs du bailleur au titre de son obligation d'entretien des lieux loués, obligation prévue par l'article 1719 du Code Civil qui a vocation à régir les baux de manière générale.

Les faits sont les suivants : L'Office Public d'Aide à la Construction (OPAC) de Clamart est co-propiétaire d'un centre commercial et il a loué certaines boutiques à des commerçants. Ceux-ci se sont plaints du manque d'entretien des parties communes et ils ont assigné leur bailleur pour obtenir la remise en état du centre et l'indemnisation de leur préjudice.

La Cour d'Appel les a déboutés de leurs demandes au motif que le bailleur n'a, en l'absence de stipulation spéciale, aucune obligation tenant à assurer au locataire un environnement commercial favorable en entretenant les parties communes du centre commercial.



Jacques RODALLEC, Ancien Bâtonnier, Avocat Honoraire
Eugène-Charles MALAPERT, Ancien Avoué, Avocat Honoraire
Claudette PANAGET, Avocat Honoraire
Alain PIERRE, Ancien Avoué, Avocat Honoraire
20, rue du Puits Mauget – BP 70328 – 35103 RENNES CEDEX 03

TELEPHONE : 02 99 79 23 22 - FAX 02 99 78 19 10
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE, LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE, ARRETE DU 12 MARS 1979

La Cour de Cassation n'est pas de cet avis . Elle considère qu'il incombait aux juges du fond de rechercher si le défaut d'entretien des parties communes n'avait pas pour effet de priver les preneurs des avantages qu'ils tenaient du bail .

Autrement dit le bailleur doit entretenir la chose louée (obligation traditionnelle de l'article 1719 du Code Civil) mais également s'assurer que les parties communes (hall , galerie , abords ...) le sont aussi .

Il s'agit d'un revirement de jurisprudence puisque la même Cour de Cassation avait jugé dans un sens contraire le 12 juillet 2000 en estimant que le bailleur ne pouvait être déclaré responsable d'une « désertification » d'une galerie commerciale .

Les conséquences de l'Arrêt du 31 octobre 2006 peuvent être lourdes pour le bailleur. Il peut être condamné à indemniser son locataire pour un préjudice d'exploitation lié au mauvais entretien des parties communes ou devoir supporter une dispense partielle ou totale du paiement des loyers qui serait sollicitée par le preneur .

Or s'agissant de parties communes le bailleur n'est très souvent que l'un des copropriétaires . Il n'a pas le pouvoir de décider seul des conditions de leur entretien . Il peut se heurter à l'inertie ou l'opposition de la copropriété . La gestion du centre commercial et des parties communes peut aussi être confiée à un tiers (par exemple un GIE) qui est une entité juridique distincte de la copropriété ce qui rend encore plus aléatoires les moyens d'action du bailleur .

On aurait pu comprendre la position de la Cour de Cassation si elle s'était placée sur le terrain de l'obligation de délivrance . En effet le bailleur doit permettre à son locataire d'exploiter son commerce et lui assurer une jouissance paisible . Mais il s'agit dans cette hypothèse d'une impossibilité totale d'exploitation des locaux ce qui est très différent d'un manque d'entretien qui rend l'exploitation plus difficile mais pas impossible .

Les bailleurs doivent donc faire preuve de vigilance . Ils doivent prendre en compte les réclamations de leurs locataires et mettre tout en œuvre pour contraindre la copropriété à entretenir les parties communes . Ils pourront si nécessaire demander à être autorisés à intervenir pour le compte d'une copropriété défaillante . En cas d'impossibilité absolue d'intervention sur les parties communes ils pourraient tenter d'exciper d'un événement assimilable à la force majeure .

Cet Arrêt ouvrira probablement des pistes procédurales pour certains preneurs ... Pour les bailleurs ces pistes s'annoncent glissantes !

Jean-Pierre DEPASSE
Avocat au Barreau de Rennes
Spécialiste en Droit Commercial



La jurisprudence de la Cour de cassation et les arrêts des cours d'appel et tribunaux

Retour au formulaire	Liste de résultats					
	Suivant ►					

Document 1 / 5

Actualisé le 1 mars 2007

**Cour de Cassation
Chambre civile 3**

Audience publique du 31 octobre 2006

Cassation.

N° de pourvoi : 05-18377
Publié au bulletin

Président : M. Weber.

Rapporteur : M. Garban.

Avocat général : M. Guérin.

Avocats : SCP Nicolay et de Lanouvelle, SCP Le Bret-Desaché.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 2 juin 2005), que l'Office public d'habitation à loyer modéré de Clamart, aux droits duquel vient la société OPAC, copropriétaire d'un centre commercial, a donné à bail diverses boutiques ; que certains preneurs dont MM. X... et Y..., soutenant que le centre commercial était laissé à l'abandon, ont sollicité une mesure d'expertise avant d'assigner leur bailleur pour obtenir la réfection du centre et l'indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu que, pour débouter MM. X... et Y... de leurs demandes, l'arrêt retient que le bailleur n'a, en l'absence de stipulation spéciale, aucune obligation tenant à assurer au locataire un environnement commercial favorable en entretenant les parties communes du

centre commercial ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le défaut d'entretien des parties communes du centre commercial n'avait pas pour effet de priver les preneurs des avantages qu'ils tenaient du bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 juin 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

remet, en conséquence, 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la société OPAC aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne la société OPAC à payer à MM. X... et Y..., ensemble, la somme de 2 000 euros et rejette la demande de la société OPAC ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un octobre deux mille six.

Publication : Bulletin 2006 III N° 215 p. 178

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles, 2005-06-02

Titrages et résumés COPROPRIETE - Parties communes - Entretien - Défaut - Portée.

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 1719 du code civil la cour d'appel qui, pour débouter les preneurs de boutiques situées dans un centre commercial de leurs demandes tendant à obtenir la réfection du centre et l'indemnisation de leurs préjudices en raison d'un défaut d'entretien des parties communes, énonce que le bailleur n'a, en l'absence de stipulation spéciale, aucune obligation d'assurer au locataire un environnement commercial favorable sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le défaut d'entretien des parties communes du centre n'avait pas pour effet de priver les preneurs des avantages qu'ils tenaient du bail.

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Garantie - Trouble de jouissance - Immeuble en copropriété - Défaut d'entretien des parties communes - Portée - Détermination

Précédents jurisprudentiels : A rapprocher : Chambre civile 3, 2000-07-12, Bulletin 2000, III, n° 137, p. 94 (cassation).

Codes cités : Code civil 1719.

Télécharger le document en RTF	Copier ou envoyer l'adresse de ce document	Aide
--------------------------------	--	-------------

[À propos du site](#) [Plan du site](#) [Nous écrire](#) [Établir un lien](#) [Mise à jour des textes](#)