

La production jurisprudentielle de la Cour de cassation au cours du mois d'octobre 2023 a été relativement pauvre d'arrêts significatifs.

Deux toutefois ont retenu l'attention, celui du 12 octobre concernant l'obligation de délivrance du bailleur s'agissant d'un local à usage de restaurant, l'autre, du 26 octobre, relatif à l'acquisition irrévocable de la clause résolutoire lorsque le locataire ne respecte pas les délais qui lui ont été accordés par le juge et qui avaient pour conséquence de suspendre les effets de cette clause résolutoire.

---

## 01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 12 octobre 2023, n° 22-16175 : le bailleur est tenu dès l'origine du bail de délivrer à sa locataire un local conforme à sa destination contractuelle de restaurant.**

C'est évidemment une question très fréquente que celle de l'extraction des vapeurs et fumées dans les cuisines de restaurants exploités dans des locaux faisant l'objet d'un bail commercial.

L'obligation de délivrance à la charge du bailleur, formulée par l'article 1719 du code civil est une obligation de l'essence du bail en ce qu'elle prévoit que :

*« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière*

*1° de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent.*

*2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.*

... ».

Dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt commenté, les bailleurs donnaient à bail un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble 17 rue d'Antin, à une société dénommée CAVES MURAT qui exploitait déjà dans l'immeuble contigu du 19 rue d'Antin un fonds de commerce de débit de boissons-restaurant dans des locaux appartenant à la société OFFICE PARISIEN DE RENOVATION.

Cette société a consenti un bail sur lesdits locaux à l'acquéreur du fonds de commerce de la société CAVES MURAT, lequel acquéreur a acquis en même temps le fonds de commerce exploité dans l'immeuble du 17 rue d'Antin.

---

Le fonds, tel qu'il était exploité dans les deux locaux a ensuite été cédé à la société LANG.

Les bailleurs du premier immeuble (du 17 rue d'Antin) ont assigné leur locataire en suppression du conduit d'extraction des fumées qui sort de la cuisine du restaurant de l'immeuble contigu, mais qui chemine jusqu'en toiture le long de la façade de la cour de l'immeuble.

La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 26 janvier 2022 (ch. 5.3, n° 20/01023), a débouté les bailleurs de leur demande de dépose du conduit d'extraction des fumées.

La cour d'appel de Paris avait jugé :

*« Les consorts C. se prévalent à tort de la désignation des locaux, peu importe en effet que la cuisine soit installée au 19 rue d'Antin et qu'une salle de restaurant soit aménagée dans les locaux du 17 rue d'Antin, l'obligation de délivrance s'apprécie au regard de la destination contractuelle du bail les liant à leur locataire. La société LANG doit donc être en mesure d'exercer l'activité de restauration au sein des locaux loués par les consorts C., ce qui suppose l'installation d'un conduit d'évacuation des vapeurs et fumées, ainsi que cela résulte notamment du règlement sanitaire du département de Paris ».*

*Ayant « consenti un bail à la société CAVES MURAT stipulant la destination contractuelle de « restaurant-salon de thé », il s'ensuit que madame C, tenue dès l'origine du bail d'une obligation de délivrance au regard du changement de la destination contractuelle des locaux du 17 rue d'Antin a donné, en consentant un bail à usage de restaurant et en acceptant des travaux réunissant les locaux mitoyens au profit de la société CAVES MURAT exploitant un fonds de commerce de restauration, une autorisation implicite et non équivoque de poser un conduit d'extraction afin d'exploiter l'activité prévue au bail ».*

De ces circonstances de fait complexes et singulières puisque la cuisine du restaurant n'était pas située dans les lieux loués, mais dans le local mitoyen et communicant, la Cour de cassation a tiré la conclusion synthétique : le bailleur était tenu dès l'origine du bail de délivrer à sa locataire un local conforme à sa destination contractuelle de restaurant ».

Le bailleur ne peut s'exonérer de son obligation de délivrance (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 31 oct. 2012, n° 11-12970).

Certes le bailleur pourrait transférer sur le locataire l'obligation par exemple d'installer le système d'extraction, pour autant que cela soit juridiquement et matériellement possible. Dans le cas contraire, un tel transfert ne peut être admis (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 2 mai 2012, n° 10-28250 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> juin 2022, n° 21-11602).

Cependant, cette obligation de délivrance trouve sans limite dans la destination contractuelle. Le preneur ne peut exiger du bailleur l'exécution de travaux de mise en conformité nécessités par une activité qu'il exerce mais qui excède la destination qui a été convenue (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 28 juin 2011, n° 10-16854).

En revanche, alors que le bail était « *tous commerces* » et que le bailleur connaissait l'intention du locataire d'exploiter un restaurant dans les lieux, l'obligation de délivrance au titre du système d'extraction s'imposait à lui (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 juill. 2019, n° 18-17107 ; CA Paris, ch. 5.3, 30 juin 2010, Gaz. Pal., Rec. Jur. 2010, p. 3562, obs. Ch.-E. Brault).

En résumé, dans ce type d'établissement, le bailleur :

- doit permettre au locataire d'exploiter conformément à la réglementation en veillant à ce que les locaux soient équipés de gaines d'extraction suffisantes,
- cette obligation pèse sur lui pour autant que l'activité exercée est conforme à la destination contractuelle, même s'il s'agit d'une destination tous commerces dès lors que le bailleur est informé de la volonté du locataire d'exercer une pareille activité ou que le contrat a fait l'objet d'un changement de destination,
- la charge des travaux pouvant être transférée sur le locataire par une disposition expresse du contrat dès lors que les travaux sont possibles à réaliser, tant matériellement, que juridiquement.

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 26 octobre 2023, n° 22-16216 publié au bulletin : lorsqu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée a accordé au titulaire d'un bail à usage commercial des délais pour régler un arriéré de loyer sous condition du paiement du loyer courant, en suspendant la réalisation de la clause résolutoire, le non-respect de ces délais et de cette condition rend la clause définitivement acquise sans que la mauvaise foi de la bailleuse à s'en prévaloir puisse y faire obstacle.**

L'article L. 145-41 du code de commerce régit de façon stricte le jeu des clauses résolutoires susceptibles d'être insérées dans les baux commerciaux.

Il est bien connu que la clause résolutoire prévue au bail ne peut jouer qu'un mois après un commandement délivré par acte extrajudiciaire demeuré infructueux, ce commandement devant viser une obligation ou une interdiction expressément formulée par le bail (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 novembre 2011, n° 10-19663 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 juin 2023, n° 21-19099).

On sait également que le juge, généralement le juge des référés, saisi par le preneur ou le bailleur peut, en accordant des délais de paiement ou d'exécution au locataire, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation et que cette clause résolutoire ne joue pas « *si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge* ».

Or, les conditions fixées par le juge, s'agissant du défaut de paiement des loyers ou des charges sont généralement, d'une part, le strict respect de l'échéancier accordé au locataire pour s'acquitter de l'arriéré mais également l'obligation de s'acquitter à bonne date des échéances du loyer courant. Cette faculté est reconnue par la Cour de cassation au juge au titre des « conditions » qu'il peut fixer en application de l'article L. 145-41.

Si le texte prévoit que la clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge, cela signifie, a contrario, que la clause résolutoire, dont les effets ont seulement été suspendus par la décision du magistrat, se trouve acquise si le locataire ne se libère pas dans ces conditions, celles-ci s'entendant non seulement du respect de l'échéancier mais également généralement du paiement du loyer et charges courants. C'est à la date d'expiration initiale du délai d'un mois visé par le commandement que la résiliation est alors acquise (CA Paris, ch. 1-2, 21 avril 2022, n° 21/17847).

Par ailleurs, la plupart des décisions de référé accordant des délais de paiement, suspendant les effets de la clause résolutoire et disant qu'en cas de manquement du locataire à l'une des échéances ou à défaut de paiement du loyer courant la clause résolutoire sera acquise, prévoient néanmoins qu'elle ne sera acquise qu'après une mise en demeure adressée au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui accordant un certain délai (huit ou quinze jours) pour s'exécuter.

En l'espèce, une ordonnance de référé rendue le 22 octobre 2019 avait constaté l'acquisition de la clause résolutoire à effet du 1er janvier de la même année, avait prononcé l'expulsion de la locataire à laquelle toutefois un délai pour se libérer du paiement en vingt-quatre mensualités avait été accordé avec suspension des effets de la clause résolutoire « *sauf reprise immédiate de ceux-ci à défaut de paiement de l'arriéré ou d'un loyer à son terme* ».

Ces délais et le paiement à bonne date des loyers et charges courants n'ayant pas été respecté et réglé, un commandement de quitter les lieux a été signifié à la société locataire, laquelle a été expulsée.

Le juge de l'exécution, saisi par la locataire d'une demande de réintégration au motif que la bailleuse a engagé la procédure d'expulsion de mauvaise foi, comme n'étant débitrice que d'une somme de 31 euros, l'a néanmoins déboutée.

Le jugement a été infirmé par un arrêt de la cour d'appel de Toulouse (3<sup>ème</sup> ch., 17 mars 2022, n° 21/01073) qui a considéré que :

« *Au regard du solde minime restant dû par rapport à l'importance de la dette initiale, alors que (la locataire) a versé 20 000 euros en huit mois quand l'ordonnance de référé lui en avait accordé vingt-quatre... la bailleuse doit être considérée comme ayant invoqué de mauvaise foi le jeu de la clause résolutoire qui doit être considéré comme n'ayant pas joué* ».

Si certes lorsque la clause résolutoire est mise en œuvre de mauvaise foi par le bailleur, le juge peut en écarter les effets, en revanche, il ne semblait pas possible, dans les circonstances de cette affaire, pour le juge de relever la mauvaise foi alléguée du bailleur alors que la clause avait été antérieurement déclarée acquise, seuls ses effets ayant été suspendus.

C'est bien ainsi que se prononce la Cour de cassation en cassant l'arrêt de la cour d'appel de Toulouse et en renvoyant cette affaire devant cette même cour d'appel autrement composée.

La troisième chambre civile énonce dans l'arrêt rapporté que « *le non-respect des délais rend la clause définitivement acquise sans que la mauvaise foi de la bailleuse à s'en prévaloir puisse y faire obstacle* ».

Dès lors en constatant que la locataire n'avait pas respecté les délais de paiement accordés par l'ordonnance de référé, la cour d'appel ne pouvait statuer comme elle l'avait fait.

Si la solution est stricte, il convient d'observer toutefois que les conditions de la mise en œuvre de la sanction sont également strictes, la Cour de cassation semblant réserver cette solution à l'hypothèse de l'ordonnance de référé passée en force de chose jugée, c'est-à-dire non susceptible d'un recours suspensif.

La bonne ou la mauvaise foi du bailleur dans l'application de la sanction tirée de la décision de justice elle-même, n'est donc plus de mise à ce stade la procédure, alors qu'elle aurait pu être examinée lors de la mise en œuvre de la clause.