

L'obligation de délivrance du bailleur

*Récents développements et
focus sur les établissements
recevant du public*

Sous-commission des baux commerciaux

12 septembre 2023

1

Obligation de délivrance du bailleur

2

Le bail commercial et Covid 19

3

Les dark stores & dark kitchens

4

Obligation de délivrance et établissements recevant du public (ERP)

5

Avant-projet de réforme des contrats spéciaux

L'obligation de délivrance du bailleur

- Article 1719 du Code civil : le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière :
 - de délivrer au preneur la chose louée,
 - d'entretenir la chose louée en état de servir pour l'usage pour laquelle elle a été louée,
 - d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.
- Le bail peut mettre à la charge du preneur tout ou partie des obligations du bailleur.
- Toutefois, ce transfert ne doit pas exonérer le bailleur de son obligation de délivrance ni le vider de sa substance.
- L'obligation de délivrance est une obligation essentielle du contrat de bail, au sens de l'article 1170 du Code civil.
- Il revient au bailleur de prouver qu'il a exécuté son obligation de délivrance.
- La délivrance de la chose louée recouvre plusieurs obligations : la délivrance matérielle des locaux mais également la « délivrance juridique », impliquant en particulier la conformité du bien loué à la destination contractuelle.

L'obligation de délivrance du bailleur

- L'obligation de délivrance doit être appréhendée à la fois de manière analytique et temporelle :
 - Le bien loué doit être mis à disposition et dans un état conforme, permettant au preneur d'exercer dans les locaux l'activité contractuellement convenue, d'un point de vue matériel et juridique.
 - Cette analyse doit s'effectuer lors de la prise à bail mais également pendant la durée du bail.
- Le bailleur doit donc s'assurer que le locataire puisse exercer dans ce local l'activité convenue au bail.

L'obligation de délivrance du bailleur

- Le bailleur peut néanmoins mettre à la charge du preneur l'obligation de réaliser certains travaux ou d'obtenir certaines autorisations, lors de la prise à bail ou en cours de bail.
- Le preneur, parfaitement averti de ce que l'activité qu'il envisageait d'exercer n'était pas l'activité initialement envisagée et qu'il aurait besoin d'autorisations administratives pour exploiter les lieux selon une nouvelle destination, ne peut faire grief au bailleur du refus de permis de construire qui lui a été opposé (CA Paris, 26 novembre 2013, n°13-03216).
- Le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, l'obligation de prendre en charge les travaux de réparation et d'entretien. Cependant, il ne peut s'exonérer de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble en raison de son obligation de délivrance (Cass. civ.3^e, 9 juillet 2008, n°2008-044786, Cass. civ. 3^e, 24 novembre 2021, n°20-15.814, Cass. civ. 3^e, 28 septembre 2022, n°21-20.879).
- Pour être efficace, une clause organisant un tel transfert doit être expresse, précise et dénuée d'ambiguïté.

L'obligation de délivrance du bailleur

- Obligation de délivrance juridique : le bailleur doit s'assurer de l'adéquation entre la situation juridique de l'immeuble (destination, affectation) et l'usage contractuellement convenu. Si cette adéquation n'est pas atteignable (situation non régularisable), le bail peut être résilié.
 - Cass. 3^e civ., 1^{er} juin 2022, n°21-11.602 : le bailleur avait loué un local construit sans permis de construire, ce qui causait un trouble d'exploitation (difficulté pour assurer les lieux, restrictions de développement du commerce, limitation à la faculté de céder le fonds et risque d'injonction de démolition de l'administration). Quand bien même le preneur pouvait matériellement exercer son activité au sein des locaux loués, le preneur pouvait solliciter en l'espèce la résiliation du bail.
 - Le même raisonnement s'applique en matière d'usage des locaux. En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, un bailleur ne peut consentir un bail commercial portant sur des surfaces d'habitation sans avoir préalablement obtenu une autorisation de changement d'affectation. Toute convention contraire est nulle de plein droit en application de cet article (CA, Paris, 17 janvier 2007, n°05/21813, CA, Paris, 16 mai 2012, n°10/08589).

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu cinq décisions relatives à l'obligation de paiement des loyers et des charges dus au cours de la période de fermeture au public des commerces imposée par les pouvoirs publics (Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.190, n° 21-20.127, n° 21-19.889, n° 22-12.753, n° 21-21.867).

Principe

- La Cour de cassation juge que les mesures prises par les autorités publiques pour lutter contre la propagation de la Covid-19 n'ont pas écarté l'application du droit commun de la relation contractuelle. (Cass. 3^e civ., 23 novembre 2022, n°22-12.753 ; 21-21.867)

Fondements inefficaces rejetés par la Cour :

- manquement du bailleur à l'obligation de délivrance ;
 - perte de la chose louée ;
 - exception d'inexécution ;
 - force majeure.
-
- Pour les affaires jugées en référé, l'obligation de payer n'est pas sérieusement contestable.
 - La Cour a estimé la clause de suspension des loyers inapplicable, le bien étant indisponible ni par le fait ou la faute du bailleur ni en raison d'un désordre ou d'une circonstance exceptionnelle affectant le bien loué.

Obligation de délivrance

- La cour de cassation estime que les locaux loués avaient été mis à disposition du locataire et que l'impossibilité d'exploiter était le seul fait du législateur (n° 21-20.190, n° 21-20.127, n° 21-19.889, n° 22-12.753 et n° 21-21.867).
→ absence d'imputabilité
- Il a également été jugé que pendant la période de crise sanitaire liée à la Covid-19, le non-paiement des loyers à bonne date d'un locataire exploitant une résidence hôtelière ne pouvait être justifié par le fait du prince (CA Grenoble, Ch. Com., 5 novembre 2020, n°16/04533).
- La garantie de la commercialité des lieux loués, n'a pu être retenue en l'absence de clause expresse :
« Le bailleur n'avait pas pour obligation, en l'absence de stipulations contractuelles particulières, de garantir la commercialité des locaux (...) la cour d'appel a violé les articles 1219 et 1719 du code civil ». (Cass., 3^e civ., 30 juin 2022, n°21-20.190)

Définition

- Un *dark store* est un type de commerce de détail basé sur la livraison de produits de consommation courante commandés depuis une application en ligne. Il est constitué d'entrepôts fermés au public où s'effectue la préparation des commandes passées par internet.
- Ce nouveau type de « commerce » peut renvoyer à deux destinations urbanistiques : commerce ou entrepôt

Intérêt de la distinction

- Si le local est qualifié d'entrepôt, la commune peut par le biais de son plan local d'urbanisme, soumettre à réglementation particulière son implantation de manière plus aisée que la destination de commerce. Par exemple, la transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée dans certaines zones est interdite, notamment à Paris. La commune dispose dès lors d'un outil pour s'opposer à sa multiplication de ces locaux et enjoindre les exploitants à restituer aux locaux leur destination d'origine.

Impact pour les bailleurs

- L'obligation de délivrance impose au bailleur de vérifier la destination urbanistique de ses locaux préalablement à leur location à un *dark store* ou une *dark kitchen*, afin de ne pas manquer à son obligation de délivrance (délivrance juridique).

Cadre urbanistique

- Un décret du 22 mars 2023 entré en vigueur le 24 mars 2023 a modifié les articles R. 151-7 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme.
 - Dans le cadre de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » :
 - La sous-destination « entrepôt » a été modifiée. Elle intègre désormais les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achat au détail commandés par voie électronique.
 - Une nouvelle sous destination est créée « cuisine dédiée à la vente en ligne », visant les *dark kitchens*.
 - Le Conseil d'Etat s'est également prononcé sur cette question en considérant que les *dark stores* relèvent de la catégorie des entrepôts (23 mars 2023, Ville de Paris, n°468360) .

Conséquences réglementaires

- Obligation de déclaration préalable afin de changer la destination des locaux.

Conséquences sur le bail commercial

- Rappel : Le locataire d'un bail commercial ne peut exercer dans les locaux loués que l'activité prévue au bail.
- Article 1728 : Le preneur est tenu : « 1^o D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; »
 - Exemple des *dark kitchens* prévoyant une activité de restauration. Le bailleur ou le copropriétaire pourra tenter de solliciter la résiliation du bail en ce que le bail (ou le règlement de copropriété) ne permet pas d'utiliser les locaux comme entrepôts.
- Bail prévoyant une activité de *dark store / dark kitchen* en cas de refus d'autorisation administrative permettant de mettre en adéquation la destination urbanistique de l'immeuble et l'activité prévue au bail.
 - Le bailleur ne peut délivrer un local conforme juridiquement à l'activité prévue.
 - Le preneur pourra invoquer le manquement du bailleur à l'obligation de délivrance sur le fondement de l'article 1719 du code civil.
 - En cas d'impossibilité de régularisation du changement de destination, le bail est ainsi privé d'objet.

Obligation du bailleur à la date de prise d'effet du bail

Principe

- Obligation de délivrance de locaux conformes à l'activité autorisée.
- Dès lors que l'activité d'un locataire implique le respect de normes de sécurité imposées par la réglementation ERP au regard du champ d'application de l'article R.143-2 du Code de la construction et de l'habitation précité, le bailleur sera tenu de délivrer au locataire un local conforme avec la réglementation ERP (Cass, 3e civ., 3 novembre 2016, n°15-10036, CA Aix-en-Provence, 19 octobre 2017, n°16/14972, CA Paris, 8 juin 2005, n°278760).

Dérogations conventionnelles

- Mise à disposition de locaux aptes à être aménagés par le locataire selon l'usage et l'activité pour lequel les locaux ont été loués.
- Aucune impossibilité juridique ou technique ne doit empêcher l'aménagement du local ou la réalisation de travaux par le preneur pour le rendre conforme à la réglementation ERP ou à la catégorie d'ERP dont l'activité du preneur relève.
- Si le preneur envisage d'exploiter une activité soumise à la réglementation ERP, le bailleur devra mettre à la disposition du locataire des locaux qui ne sont pas incompatibles avec la réglementation ERP même s'ils sont en état brut ou non aménagés ou non conformes, de sorte que le preneur soit en mesure d'obtenir toute autorisation ERP et de réaliser ses aménagements indispensables à l'exercice de son activité.

Obligation du bailleur lors de l'évolution de l'activité du preneur

Principe

- Le bailleur n'est pas tenu de livrer des locaux conformes à la réglementation ERP si l'activité prévue au bail ne relève pas de cette catégorie.
- Si le preneur fait évoluer son activité en cours de bail vers une activité soumise à la réglementation ERP (conformément aux stipulations du bail ou avec l'accord exprès du bailleur), ce dernier ne sera pas tenu de la mise en conformité des locaux.
- Le bail (ou à tout le moins l'autorisation expresse du bailleur) devra alors clairement stipuler que le preneur fera son affaire personnelle (i) de l'obtention de l'autorisation ERP et (ii) de la réalisation à ses frais des travaux nécessaires à la transformation du local en ERP, le tout sans garantie du bailleur.

Obligation de bailleur en cours de bail

Principe

- Les travaux prescrits par une autorité administrative, notamment pour se conformer à une réglementation (notamment ERP) nouvelle ou postérieure à la date de prise d'effet du bail, sont à la charge du bailleur.

Aménagement conventionnel

- Condition de validité de la clause

→ Stipulation expresse

→ Une simple stipulation obligeant un preneur à se conformer, dans le cadre de son activité, aux règlements en vigueur n'est pas suffisante.

Des obligations du bailleur

Article 1719

- Le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée tout au long du contrat. À ce titre, il est obligé
 - 1° De la délivrer ;
 - 2° De l'entretenir et de la maintenir en état de servir à l'usage convenu ;
 - 3° De garantir le locataire des vices de la chose ;
 - 4° De garantir le locataire contre les troubles dans la jouissance de la chose.Ces obligations peuvent être aménagées par les parties dans le respect des articles 1170 et 1171.

De l'obligation de délivrance

Article 1721

- Le bailleur est tenu de mettre la chose louée à la disposition du locataire.
L'obligation de délivrance de la chose emporte celle de ses accessoires, notamment tout autre bien ou information que requiert son usage.

Article 1722

- Le bailleur est tenu de délivrer une chose propre à servir à l'usage convenu et en bon état de réparations de toute espèce.
L'état du bien loué est dressé contradictoirement et par écrit. À défaut, le bien est présumé avoir été délivré en bon état apparent.

Article 1723

- La délivrance s'accomplit au lieu et dans le temps que déterminent les parties.
Dans le silence du contrat, elle s'opère dans un délai raisonnable, au lieu où se trouve le bien lors de la conclusion du bail.

Article 1724

- Les frais de la délivrance sont à la charge du bailleur.