

IMPUTATION AU PRENEUR DES FRAIS DE MISE EN CONFORMITÉ DES LOCAUX LIÉS À L'ACTIVITÉ

L'imputation au preneur des frais de mise en conformité des locaux liés à l'activité est subordonnée au caractère exprès et non-équivoque de la clause.

Contexte

Bail commercial stipulant par extension l'usage de « bar à ambiance musicale » et imposant au preneur de se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives concernant l'exercice de cette activité.

Le preneur, ayant fait réaliser des travaux d'isolation phonique, a avancé le caractère non-équivoque de la clause pour faire supporter au bailleur lesdits travaux.

Décision

La Cour de cassation confirme l'arrêt de la Cour d'appel et considère que la clause, reliant expressément l'usage autorisé au bail et les travaux de mise en conformité attachés, est expresse et non-équivoque.

CASS. CIVILE 3^{ÈME}, 29 JUIN 2022, N°21-14.482

... Quid d'une clause ne ciblant pas expressément l'usage autorisé au bail ?

ÉCHÉANCE DU BAIL DÉROGATOIRE ET CLAUSE DE TACITE RECONDUCTION

Le maintien dans les lieux du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire doté d'une clause de tacite reconduction entraîne le renouvellement du bail dérogatoire ... Sous condition de ne pas dépasser la durée légale (3 ans).

Contexte

Bail dérogatoire conclu pour une durée initiale d'un an au 1^{er} juillet 2015 et prévoyant son renouvellement tacite pour la même durée et dans la limite légale (3 ans). Le 28 juin 2017, le bailleur a agi pour obtenir la libération des lieux et le paiement d'une indemnité d'occupation ; le preneur a avancé la soumission du nouveau bail au statut des baux commerciaux et donc l'illicéité du congé.

Décision

La Cour de cassation écarte cet argument et énonce qu'en la présence d'une clause de tacite reconduction, le bail litigieux est un bail dérogatoire renouvelé et non un bail commercial soumis au statut des baux commerciaux.

CASS. CIVILE 3^{ÈME}, 11 MAI 2022, N°21-15.389

... Gare au bailleur omettant de stipuler une clause de tacite reconduction d'un bail dérogatoire ...

ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers

Expertise . Conseil . Stratégies
immobilières



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



Suivez notre actualité sur

[LinkedIn](#)

