

→ RL 3826

Centre commercial : de l'absence d'obligation implicite du bailleur d'assurer la commercialité

Cass. 3^e civ., 15 déc. 2021, n° 20-14.423, B



Par Bertrand de LACGER

Avocat à la Cour d'appel de Paris

Mots-clés : Bail commercial • Centre commercial • Bailleur
• Obligation • Délivrance • Maintien de la commercialité
Textes visés : Code civil – Articles 1134 et 1719
Repère : Le Lamy Baux commerciaux, n° 113-5

En l'absence de stipulations particulières du bail, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial n'est pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre.

ANALYSE

Une société civile immobilière (SCI) consent un bail commercial à une société « AMC » sur un local situé au premier étage du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers pour une activité de prêt-à-porter homme et femme et accessoires s'y rapportant de la griffe Levi's et sous l'enseigne Levi's store.

Dénonçant l'absence de commercialité du centre, la locataire suspend le paiement de ses loyers – dont le montant final frôlait le million d'euros – avant de délaisser les lieux pour ensuite assigner le bailleur en résiliation du bail à ses torts et indemnisation de son préjudice pour manquement à son obligation de délivrance et à ses engagements contractuels, lui reprochant notamment d'avoir modifié la nature du centre, porté vers le « haut de gamme », par l'arrivée en nombre de « solderies ».

La Cour d'appel de Paris retient qu'en l'absence de stipulations particulières du bail, le bailleur n'est pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre et prononce la résiliation du bail aux torts de la locataire en la condamnant au paiement de l'arriéré de loyer, tout en condamnant le bailleur à lui verser la somme de 172 000 euros pour perte de chance faute d'avoir respecté son engagement contractuel de « délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée ».

L'arrêt rendu le 4 mars 2020 ne satisfait aucune des parties si bien que la Cour de cassation est saisie d'un double pourvoi.

À l'appui de son pourvoi, la locataire conteste la résiliation du bail à ses torts et le montant de l'indemnité pour perte de chance et au terme de son moyen unique soulève notamment :

- la dénaturaison du bail en ce qu'il en résulterait l'engagement du bailleur d'édifier un espace ludique et interactif dédié à l'image et au numérique, une jardinerie et une animalerie ;
- la privation de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil – dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 – la cour n'ayant pas recherché pas si, comme cela résultait selon elle du bail, le bailleur n'avait pas méconnu l'équilibre entre les différents commerces et services et s'il avait effectué les diligences qui lui incombait pour tenter de maintenir la commercialité du centre ;
- la violation de l'article 1719 du Code civil en ce que même en l'absence de stipulation contractuelle, le bailleur d'un centre commercial serait tenu, au titre de l'obligation de délivrance, de « mettre en œuvre les diligences raisonnables pour assurer un environnement commercial permettant au preneur d'exercer son activité dans des conditions normales ».

La bailleuse reproche quant à elle à la cour d'avoir retenu un manquement à son engagement contractuel de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée alors qu'à défaut de stipulations particulières du bail, le bailleur d'un local commercial situé dans un centre commercial n'a aucune obligation légale quant à la nature ou aux caractéristiques du centre commercial et notamment quant au respect d'un certain niveau qualitatif.

Tout en confirmant que le bailleur n'est effectivement pas tenu d'assurer la commercialité du centre en l'absence de stipulations particulières du bail, la Cour de cassation censure l'arrêt du 4 mars 2020, en ce que les clauses du bail sur lesquelles les juges du fond s'étaient appuyés pour engager la responsabilité du bailleur n'engendrent d'obligations qu'à la charge du preneur et non du bailleur.

Par cette décision, publiée au *Bulletin*, la Cour de cassation réaffirme que le bailleur d'un centre commercial n'a pas plus d'obligations que tout autre bailleur d'un local isolé.

Tout bailleur, est tenu, en vertu de l'article 1719 du Code civil, d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible de la chose louée⁽¹⁾.

(1) Cass. 3^e civ., 12 juill. 2000, n° 98-23.171, Bull. civ. III, n° 137, D. 2000, AJ, p. 377, obs. Rouquet Y., Rev. loyers 2000/810, obs. Rémy J. ; Cass. 3^e civ., 13 juin 2001, n° 99-17.985, Bull. civ. III, n° 78, D. 2001, p. 3524, obs. Rozès L.

Il arrive néanmoins que le bail d'un local dépendant d'un centre commercial stipule une obligation supplémentaire à la charge du bailleur de maintenir la commercialité des lieux⁽²⁾, auquel cas son manquement peut engager sa responsabilité.

La portée de telles clauses est soumise à l'appréciation des juges du fond, étant jugé qu'une clause de localisation dans un centre commercial n'est pas une clause de garantie d'un environnement commercial stable⁽³⁾.

En l'absence de ces clauses particulières, s'est posée la question de savoir si le bailleur n'était quand même pas tenu d'assurer la commercialité des lieux.

Certains juges du fond en avaient ainsi décidé⁽⁴⁾.

Dans l'espèce commentée, le preneur, mécontent de la commercialité du centre commercial, avait engagé un bras de fer avec le bailleur en suspendant d'autorité le paiement de ses loyers et en délaissant les lieux, recherchant sa responsabilité pour manquement à son obligation de délivrance et à ses engagements contractuels.

Plus précisément, le preneur s'était en particulier prévalu de trois clauses :

- deux tirées des conditions générales du bail selon lesquelles notamment « le centre commercial doit répondre au respect permanent d'une organisation rationnelle et d'un équilibre entre les différents commerces et services » (article 3), que « toutes formules de ventes portées à la connaissance du public et ayant pour objet de permettre au preneur d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels, soit à des prix de référence, constituent une image particulièrement dommageable au Centre tout entier si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par l'Association des Commerçants, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles » (article 13) ;
- la dernière des conditions particulières selon laquelle « le centre commercial a un positionnement et une démarche HQE qui doit lui permettre de bénéficier d'une image très qualitative. Ainsi sa réalisation nécessite la mise en œuvre de moyens exceptionnels pour atteindre cet objectif. De plus, son architecture, sa décoration et ses aménagements extérieurs ont été particulièrement soignés (...). Aussi le preneur s'engage à faire ses plus grands efforts pour développer dans ce Centre un nouveau concept ou celui le plus récent de son réseau de magasins ».

La cour d'appel n'avait pas vu dans ces clauses d'obligation du bailleur d'assurer la commercialité du centre mais de délivrer au preneur un local dans un centre commercial haut de gamme avec une décoration soignée, ce que la Haute Cour a censuré, tous ces « engagements » étant à la charge du preneur.

Le bail laissait peu de place au doute sur l'absence d'obligation du bailleur d'assurer la commercialité du centre, surtout qu'il était stipulé en préambule des conditions particulières que « la société bailleuse restera libre de modifier, à sa seule convenance, les accès extérieurs du centre, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales y compris celle de la moyenne unité alimentaire. Le preneur déclare contracter en acceptant les aléas économiques pouvant résulter d'une évolution de la zone d'implantation du centre commercial, de la concurrence, du dynamisme des commerçants de la galerie marchande, des actions commerciales dans le cadre du fonds d'animation et promotion du centre commercial, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le centre commercial, sans pouvoir rechercher le bailleur à cet égard ».

Le preneur revendiquait pour autant, même en l'absence de stipulation contractuelle expresse, une obligation de délivrance élargie visant pour le bailleur à mettre en œuvre les diligences raisonnables pour assurer un environnement commercial lui permettant d'exercer son activité dans des conditions normales.

Si la Cour de cassation est créatrice de droit, elle est juge du droit et ne peut aller au-delà de la loi.

Faute d'obligation légale – l'article 1719 du Code civil ne faisant aucune distinction selon la nature du local – et faute d'obligation contractuelle, le rejet du pourvoi du preneur s'imposait.

Cette solution est juste en droit et s'inscrit dans un courant jurisprudentiel constant⁽⁵⁾, le principe étant posé depuis plusieurs années selon lequel le bailleur d'un centre commercial est, comme tout bailleur, uniquement tenu en vertu de l'article 1719 du Code civil, d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible de la chose louée en l'absence de stipulation particulière de garantie d'attractivité⁽⁶⁾.

Cette question n'a pas été abordée à l'occasion des débats ayant donné lieu au vote de la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014, de sorte que c'est uniquement dans le bail, formant la loi des parties, que le preneur aurait pu trouver secours.

En équité, cette solution peut paraître sévère – si l'on s'extrait du cas d'espèce où visiblement le preneur s'était fait justice à lui-même – lorsque le but même de l'installation d'un locataire dans un centre commercial est, en contrepartie de l'acceptation de contraintes et d'un loyer binaire, de bénéficier

(2) CA Paris, 16^e ch., sect. A, 13 mars 2002, n° 1999/21169, AJDI 2002, p. 763 (pour une clause par laquelle le bailleur s'oblige à garantir la viabilité d'exploitation du centre commercial sous une forme précise pendant cinq ans).

(3) Cass. 3^e civ., 24 sept. 2002, n° 01-11.334, AJDI 2002, p. 851, obs. Beaugendre S.

(4) CA Versailles, 11 oct. 1992, Administrer 1993, n° 243, p. 57, obs. Dunes ; CA Reims, ch. civ., sect. 2, 1^{er} avr. 1993, n° 1025/91, Loyers et copr. 1994, comm. n° 113.

(5) Cass. 3^e civ., 19 déc. 2012, n° 11-23.541, Bull. civ. III, n° 190, D. 2013, p. 78, obs. Rouquet Y., Rev. loyers 2013/934, n° 1536, obs. Chaoui H.

(6) Cass. 3^e civ., 11 mai 1995, n° 93-16.719, RJDA 6/1995, n° 689 ; Cass. 3^e civ., 14 févr. 2012, n° 11-13.393, D. 2012, p. 1844, obs. Dumont-Lefrand M.-P. ; Cass. 3^e civ., 23 janv. 2020, n° 18-19.051, AJDI 2020, p. 286.



d'un flux de chalandise régulier qu'il n'aurait pas s'il exploitait un local en pied d'immeuble.

On ne peut qu'inviter tout locataire tenté d'exploiter au sein d'un centre commercial de ne pas se limiter aux effets d'annonce de bailleurs toujours élogieux sur la capacité du centre commercial en vue à drainer une clientèle mais de négocier a minima une obligation de tout mettre en œuvre afin d'assurer un environnement commercial favorable, qui bien que de moyens, sera néanmoins contraignante pour le bailleur. ■

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) 6. La cour d'appel a exactement retenu que le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est, à défaut de stipulations particulières du bail, pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le moyen du pourvoi n° 20-16.570, pris en sa deuxième branche

Énoncé du moyen

8. La SCI fait grief à l'arrêt de dire que le bailleur a manqué à son engagement contractuel de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée et de la condamner à indemniser la société AMC d'une perte de chance, alors « qu'à défaut de stipulation particulière, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial n'a aucune obligation légale quant à la nature ou aux caractéristiques du centre commercial, et notamment quant au respect d'un certain niveau qualitatif ; qu'en retenant dès lors que la SCI a manqué à son engagement contractuel de délivrer "un local dans un centre commercial de haut de gamme, avec des commerces d'une gamme élevée, avec une décoration soignée", cependant que le bail litigieux ne comportait aucune stipulation particulière à cet égard, la cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article 1719 du même code ».

Réponse de la Cour

Vu l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et l'article 1719 du même code :

9. Selon le premier de ces textes, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

10. Il résulte du second que le bailleur est obligé, par la nature même du contrat de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, sans être tenu, en l'absence de clause particulière, d'en assurer la commercialité.

11. Pour déduire l'existence à la charge du bailleur de l'obligation de délivrer à la société AMC un local dans un centre commercial de haut de gamme présentant une décoration soignée, l'arrêt retient qu'il résulte des articles 3 et 13 des conditions générales du bail, ainsi que de l'article 14 de ses conditions particulières, que les parties ont entendu tout mettre en œuvre pour que le centre ait un positionnement différent des autres centres, non seulement en termes de qualité environnementale, mais également quant à l'architecture et à la décoration particulièrement soignée.

12. En statuant ainsi, après avoir relevé que les clauses précitées n'engendraient d'obligations qu'à la charge du preneur mais aucune obligation particulière à la charge du bailleur, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la société civile immobilière du Bassin Nord a manqué à son engagement contractuel de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée, condamne la société civile immobilière du Bassin Nord à verser à la société AMC une somme de 172 000 euros en réparation de sa perte de chance, ordonne la compensation entre la créance de dommages-intérêts et la créance de loyers et charges à hauteur de la plus faible et condamne la société civile immobilière du Bassin Nord à payer à la société AMC la somme de 8 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile, l'arrêt rendu le 4 mars 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ».

Cass. 3^e civ., 15 déc. 2021, n° 20-14.423, B