

# Bail commercial et obligation de délivrance

**09/04/2024**

**Baux commerciaux des cafés restaurants et restaurateurs: Obligation de délivrance - Le bail commercial d'un fonds de commerce de restaurant suppose l'installation d'un conduit d'évacuation des vapeurs et fumées.**

Dans un arrêt inédit du 23 octobre 2023, la Cour de cassation a posé un principe intéressant et qui mérite attention pour tous les restaurants, restaurateurs, et cafés restaurants : Le bailleur d'un local commercial de restaurant est tenu dès l'origine du bail de délivrer à son locataire un local conforme à sa destination contractuelle de restaurant, « ce qui suppose l'installation d'un conduit d'évacuation des vapeurs et fumées » selon la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la cour de cassation.

On sait que le bailleur doit donner à son preneur un local conforme à la destination contractuelle des lieux. L'absence de conduit de cheminée rend désormais selon la Cour de cassation le bail non conforme à l'obligation de délivrance du bailleur d'un fonds de commerce de restaurant.

En l'espèce, d'une situation complexe dans les faits, la Cour de cassation a dégagé principe simple :

un premier bailleur avait consenti un bail commercial à un preneur pour exploitation d'un fonds de commerce de restaurant, et un second bailleur du fonds voisin avait consenti un bail commercial au même preneur, avec autorisation de travaux de

réunir les locaux mitoyens, et création d'un fonds de « restaurant - salon de thé ». Le preneur avait fait installer un conduit extérieur, à l'arrière de l'immeuble du second bailleur, d'évacuation des vapeurs et fumées, jusqu'au toit, sans réaction du second bailleur. Mais les relations s'étaient dégradées, et le second bailleur a assigné le preneur en suppression du conduit de cheminée, puis n'a pas reconduit le bail, et a fait délivrer au preneur un congé avec refus d'indemnité d'éviction pour motif « grave et légitime » : Le preneur avait selon lui fait installer un conduit d'évacuation extérieur à l'immeuble sans son autorisation « explicite et préalable ». Le second bailleur exigeait la remise en état d'origine des locaux et la désinstallation du conduit de cheminée extérieur d'évacuation des fumées et vapeurs du restaurant.

Le preneur plaidait à l'inverse intelligemment que sans conduit d'évacuation des fumées et vapeurs il ne pouvait pas exploiter son restaurant, et que son le bailleur violait de ce fait son obligation de délivrance. Il demandait à se maintenir dans les lieux tant que son indemnité d'éviction ne lui était pas payée.

La Cour d'Appel de Paris rejette les demandes du bailleur et confirme le preneur dans son autorisation à se maintenir dans les lieux tant que l'indemnité d'éviction ne lui a pas été payée par le second bailleur, et ordonne une expertise à cette fin.

La Cour de cassation confirme l'arrêt de la Cour d'appel de Paris, et confirme le principe posé par les juges d'appel selon lequel « la Cour d'appel a exactement retenu, (...) que le bailleur était tenu dès l'origine du bail de délivrer à sa locataire un local conforme à sa destination contractuelle de restaurant, ce qui supposait l'installation d'un conduit d'évacuation des vapeurs et fumées. »

Ainsi désormais, le bailleur d'un fonds de commerce de restaurant n'aura certes pas, si le contrat de bail est bien rédigé,

l'obligation de délivrer un fonds avec conduit d'évacuation, mais il devra a minima donner la possibilité à son preneur de le faire installer aux frais de son preneur. A défaut le bailleur ne respectera pas son obligation de délivrance contractuelle en matière de baux commerciaux, selon la Cour de cassation.

Si le bail ne prévoit aucune clause sur ce point, l'interprétation à rebours de l'arrêt de la Cour de cassation du 23 octobre 2023 donnerait même désormais la possibilité au restaurateur d'exiger de son bailleur de se conformer à son obligation de délivrance et de faire installer aux frais du bailleur un conduit d'évacuation des fumées et vapeurs.

Attention donc aux rédactions avenir des baux commerciaux de restaurant.

## Contact



### Nicolas Rémy Neris

**Avocat – Baux Commerciaux**

T +33 1 41 16 27 25

E [NRemyNeris@avocats-gt.com](mailto:NRemyNeris@avocats-gt.com)



[Se désinscrire](#) | [Politique de protection des données personnelles](#)

#### À propos de Grant Thornton Société d'Avocats

Grant Thornton Société d'Avocats accompagne ses clients dans toutes leurs opérations stratégiques, que ce soit dans un contexte national ou international, grâce à une expertise pluridisciplinaire reconnue dans tous les domaines du droit des affaires.

**NOTE :** Cette note d'alerte est de nature générale et aucune décision ne devrait être prise sans davantage de conseil. Grant Thornton Société d'Avocats n'assume aucune responsabilité légale concernant les conséquences de toute décision ou de toute mesure prise en raison de l'information ci-dessus. Vous êtes encouragés à demander un avis professionnel. Nous serions heureux de discuter avec vous de l'application particulière des changements à vos propres cas

#### Grant Thornton Société d'Avocats

29, rue du Pont  
92200 – Neuilly-sur-Seine  
France

[www.avocats-gt.com](http://www.avocats-gt.com)

T : +33 (0)1 41 16 27 27

F : +33 (0)1 41 16 27 28

E : [contact@avocats-gt.com](mailto:contact@avocats-gt.com)

#### Bureau de Lille

91, rue Nationale  
59045 – Lille, France

[www.avocats-gt.com](http://www.avocats-gt.com)

