

Annulation d'un bail commercial pour cause de local inutilisable



© 2022 Les Echos Publishing

Lorsqu'un locataire se maintient de façon abusive ou illicite dans le local commercial loué, il est redevable d'une indemnité d'occupation envers le bailleur. Cette indemnité d'occupation est également due lorsque le bail commercial est rétroactivement annulé. Comme son nom l'indique, elle a pour objet d'indemniser le bailleur pour le temps pendant lequel son local a été occupé par le locataire alors qu'il était dépourvu de tout titre en raison de l'annulation du bail.

Mais attention, aucune d'indemnité d'occupation n'est due au bailleur lorsque le bail a été annulé au motif que le local s'est révélé inutilisable et que le locataire n'a donc pas pu bénéficier de la jouissance des lieux.

C'est ce que les juges ont affirmé dans l'affaire récente suivante. Un bail commercial avait été consenti à une entreprise portant sur un local destiné à l'exercice d'une activité de bar-restaurant. Or il est apparu que ce local ne permettait pas l'évacuation des eaux usées de la cuisine du restaurant. Le commerçant avait alors obtenu en justice l'annulation du bail car il ne pouvait pas y exercer l'activité prévue au contrat.

Par la suite, le propriétaire avait réclamé la condamnation du

locataire à lui verser une indemnité d'occupation pour le temps pendant lequel ce dernier avait occupé le local jusqu'à la restitution des clés. Mais les juges ne lui ont pas donné gain de cause. En effet, l'indemnité d'occupation représente la contrepartie de la jouissance des lieux. Mais puisque le locataire n'avait pas pu bénéficier de la jouissance des locaux conformément à leur destination contractuelle, il n'avait pas à verser d'indemnité d'occupation.

[Cassation commerciale, 3 novembre 2021, n° 20-16334](#)

© 2021 Les Echos Publishing