

Bail mixte : c'est la réglementation des baux commerciaux qui s'applique !



© 2025 Les Echos Publishing

Lorsqu'un bail a pour objet la mise à disposition de locaux à usage commercial, il est régi par le statut des baux commerciaux. Sachant que ce statut s'applique également aux locaux qui constituent l'accessoire de l'activité commerciale tels des locaux d'habitation.

Application de cette règle a été faite par les juges dans l'affaire récente suivante. Un bail portant à la fois sur des locaux à usage commercial et sur des locaux à usage d'habitation situés dans un même immeuble avait été consenti à une société. Victime de loyers impayés, le bailleur avait agi en justice afin de faire appliquer la clause résolutoire prévue dans le bail et de faire expulser la société locataire. Cette dernière avait alors fait falloir que dans la mesure où son gérant avait établi sa résidence principale dans les locaux loués, la procédure mise en œuvre par le bailleur aurait dû respecter les obligations de forme requises pour la résiliation d'un bail d'habitation. Et que, à défaut, elle était nulle.

Saisie du litige, la cour d'appel n'a pas été de cet avis. En effet, elle a constaté que les parties avaient conclu un bail commercial dont l'objet principal était la mise à disposition d'un local commercial en vue d'exercer « toutes activités de

restauration sur place ou à emporter ». Elle en a déduit que le bail était soumis au statut des baux commerciaux, y compris pour les locaux d'habitation qui constituaient l'accessoire de l'activité commerciale. La procédure mise en œuvre par le bailleur pour faire constater la résiliation du bail en application de la clause résolutoire n'était donc pas soumise aux règles de forme prévues pour les baux d'habitation.

[Cour d'appel de Caen, 16 janvier 2025, n° 24/00560](#)

© 2025 Les Echos Publishing