

Exercice d'une activité non-prévue dans le bail commercial



© 2025 Les Echos Publishing

Le locataire commercial est tenu d'utiliser le local loué conformément à la « destination » prévue par le bail. Autrement dit, il ne peut y exercer que la ou les activités prévues dans le bail, ainsi que celles considérées comme y étant implicitement incluses. À défaut, le bailleur serait en droit de demander en justice la résiliation du bail.

Ainsi, dans une affaire récente, un bail commercial portant sur un terrain et sur un bâtiment avait été conclu pour y exploiter un centre d'animation, le locataire ayant, par la suite, été autorisé par le bailleur à prolonger le bâtiment loué pour y construire un snack. Or dans ce bâtiment, dans lequel il avait installé une partie cuisine de 30 mètres carrés, entièrement équipée, une salle à manger de 50 mètres carrés, des toilettes indépendantes, un kiosque de 16 mètres carrés et quatre autres de 6 mètres carrés chacun, et qui comportait une parcelle de 500 mètres carrés environ entourant le snack, le locataire s'était mis à proposer à la clientèle, sous le nom de « snack-restaurant », une cuisine française, chinoise et de fruits de mer, composée notamment de poisson au gingembre et de ris de veau forestier, autrement dit un type de restauration bien plus sophistiqué que celle pouvant être servie dans un snack. Considérant que le locataire exploitait un restaurant plutôt qu'un snack autorisé par le bail, le

bailleur avait agi en justice pour obtenir la résiliation du bail.

Un changement de destination des locaux loués

Les juges lui ont donné gain de cause. Pour eux, l'activité de restauration exercée au sein du snack-restaurant était totalement différente de ce qui avait été initialement convenu par les parties dans le contrat de bail. Ils ont donc considéré que le locataire avait modifié unilatéralement la destination des locaux loués, sans en avoir informé le bailleur, commettant ainsi un manquement suffisamment grave pour prononcer la résiliation du bail.

[Cassation civile 3e, 27 mars 2025, n° 23-22383](#)

© 2025 Les Echos Publishing