

# Gare à l'exercice d'une activité non-prévue dans le bail commercial !



© 2024 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 prévoyait que les locaux loués étaient exclusivement destinés à usage d'hôtel de tourisme et toutes activités accessoires. Or, la société locataire avait, pendant quelques mois, exercé dans ces locaux une activité de restauration, accessible à une clientèle extérieure à l'hôtel, avec publicité en ligne et entrée par une porte distincte de celle de l'entrée de l'hôtel. Elle avait même par la suite modifié l'accès au local et cherché à atténuer la visibilité de l'activité.

Saisis par le bailleur d'une action en résiliation du bail, les juges ont considéré que l'activité de restauration exercée par le locataire n'était pas comprise dans la destination contractuelle du bail car il s'agissait d'une véritable activité distincte de nature à attirer une nouvelle clientèle. Ils en ont déduit que ce manquement du locataire aux obligations du bail était suffisamment grave pour justifier la

résiliation du bail.

[Cassation civile 3e, 30 novembre 2023, n° 21-25584](#)

© 2024 Les Echos Publishing