



JACQUIN MARUANI
AVOCATS

*Gazette du Palais mars 2020
(pages 55 à 58)*

LE JOUR SANS FIN DU BAILLEUR DE CENTRE COMMERCIAL

L'abondante jurisprudence récente rendue relativement à l'obligation qu'aurait le bailleur de maintenir, dans un centre commercial ou une galerie marchande, un environnement commercial favorable nous incite à remettre notre ouvrage sur le métier.

Depuis quelques années, les locataires invoquent un manquement à l'obligation de délivrance du bailleur en tentant d'étendre cette obligation au maintien de l'environnement commercial du centre commercial, dès lors que celui-ci constituerait une unité autonome de marché organisée principalement par le bailleur, qui devrait être génératrice de profits.

Ainsi, selon cette thèse, le défaut ou l'insuffisance de commercialité du centre commercial, ou le défaut d'entretien de celui-ci, seraient susceptibles de démontrer un manquement dont la responsabilité pourrait être imputée au bailleur. Cette responsabilité serait la conséquence de l'obligation de délivrance à laquelle serait tenu ce dernier en application des dispositions de l'article 1719, 1° et 2°, du Code civil ainsi rédigé :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée (...) ;

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (...) »

En outre, il n'est pas sans intérêt de s'interroger sur la responsabilité du bailleur dans l'hypothèse où ce dernier aurait cessé d'entretenir les parties communes du centre commercial, lesquelles constituent indéniablement l'accessoire nécessaire de la chose louée.

En effet, sur ce point encore, les locataires, considérant que le bailleur n'avait pas rempli l'obligation de jouissance paisible à laquelle il était astreint, pouvaient, de ce fait, demander réparation de ce manquement sur le fondement de l'article 1719, 3°, ainsi rédigé :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : (...)

3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »

I – Sur le maintien d'un environnement commercial favorable aux locataires

A. La position constante de la Cour de cassation

La Cour de cassation, depuis plus de 25 ans, adopte une position constante selon laquelle le bailleur n'a, à l'égard des locataires d'un centre commercial ou d'une galerie marchande, aucune obligation particulière relative au maintien d'un environnement commercial favorable, en l'absence de stipulation particulière du bail.

Ainsi, un bailleur de centre commercial ou de galerie marchande n'a pas plus d'obligations qu'un bailleur de pied d'immeuble de centre-ville.

Aux termes d'un arrêt du 13 juin 2001, la Cour a pu considérer que le bailleur n'avait aucune obligation de maintenir un environnement commercial favorable au preneur, aux termes de l'attendu de principe suivant : « Mais attendu qu'ayant retenu, sans violer la loi des parties, que le bail ne prévoyait, à la charge du bailleur, aucune obligation particulière liée à l'existence de la galerie marchande, notamment en ce qui concerne le maintien d'un environnement commercial favorable, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que la société AJD Holding n'était en conséquence tenue vis-à-vis de la locataire d'aucune obligation que celle de délivrance, d'entretien et de jouissance paisible de la chose louée, a légalement justifié sa décision de ce chef. »

Cette solution a ensuite été réitérée par un arrêt du 3 juillet 2013.

Depuis lors, cette jurisprudence ne s'est pas démentie.

C'est ainsi que dans un arrêt récent, du 11 avril 2019, la Cour de cassation a repris, une fois encore, sa jurisprudence antérieure avec l'attendu suivant : « Mais attendu qu'ayant relevé que le bail ne stipulait aucune obligation de garantir la commercialité de la galerie marchande à la charge du bailleur, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de vérifier l'existence de circonstances particulières, en a exactement déduit, sans violer la loi des parties, que le bailleur n'avait commis aucune faute contractuelle ».

Cette absence d'obligation du bailleur doit néanmoins être nuancée.

En effet, si le bailleur n'a aucune obligation de maintenir un environnement commercial favorable au preneur, il lui incombe néanmoins, dans l'hypothèse d'une décommercialisation, de démontrer qu'il a mis en œuvre tous les moyens lui permettant d'y parvenir.

C'est ainsi que la Cour de cassation a récemment pu approuver une cour d'appel d'avoir considéré que le maintien par le bailleur d'un environnement commercial favorable relevait d'une obligation de moyens ou de diligence, et non de résultat. Cette décision s'inscrit totalement dans la ligne de la jurisprudence antérieure rendue sur cette question.

C'est d'ailleurs dans ce contexte que la Cour de cassation a censuré une décision de la cour d'appel de Paris du 4 février 2014 qui avait rejeté une demande d'expertise formulée par le preneur en raison du défaut de commercialité du centre commercial, aux motifs qu'une telle procédure serait manifestement vouée à l'échec car au regard des clauses du bail, elle ne reposerait pas sur un motif légitime.

Cette censure est intervenue avec la motivation suivante : « Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'absence d'intérêt légitime du demandeur à une mesure qui tend, avant tout procès, non seulement à conserver mais également à établir la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige que le demandeur envisage d'intenter contre son adversaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

En effet, la mesure d'expertise sollicitée par le preneur pouvait permettre de s'assurer que le bailleur avait respecté son obligation de diligence dans la recommercialisation des locaux.

Plus récemment, la Cour de cassation a pu fixer sa position, de manière extrêmement didactique, aux termes d'un arrêt en date du 26 mai 2016.

Certains locataires du centre commercial de Chelles 2, situé en région parisienne, demandaient réparation de leur préjudice résultant du manquement des bailleuses à leur obligation d'entretien dudit centre et reprochaient en outre à celles-ci d'avoir manqué à leur obligation de garantir la jouissance paisible des locaux, cette carence étant à l'origine de la perte de commercialité du centre commercial qui résultait, selon eux, de la violation par les bailleuses de leur obligation de recommercialiser les locaux vacants.

La cour d'appel de Paris, selon l'arrêt attaqué du 26 novembre 2014, avait rejeté les demandes des locataires.

Un pourvoi était formé à l'encontre de cet arrêt et s'articulait autour de deux moyens.

Selon le premier moyen, les sociétés bailleuses avaient, d'une part, manqué à leur obligation d'entretien par violation de l'obligation de délivrance conforme et, d'autre part, étaient tenues de délivrer aux preneurs la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle avait été louée.

Les preneurs invoquaient un second moyen selon lequel les bailleuses auraient manqué à leur obligation de garantir la jouissance paisible aux preneurs et leur carence était à l'origine de la perte de commercialité du centre commercial, de même que la violation de l'obligation du bailleur de recommercialiser les locaux vacants.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et écarte le premier moyen au motif que, d'une part, l'entretien du centre avait été parfaitement assuré par les bailleuses et que, d'autre part, si les bailleuses d'un centre commercial étaient tenues d'entretenir les parties communes du centre, « accessoire nécessaire à l'usage de la chose louée », il n'était pas démontré qu'elles avaient manqué à leur obligation à ce titre.

La Cour de cassation ajoute : « Mais attendu qu'ayant souverainement apprécié la valeur et la portée des éléments de preuve soumis et sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, la cour d'appel, qui a relevé que les parties communes du centre commercial étaient dans un état en rapport avec l'âge du centre ouvert en 1996 mais non dans un état d'abandon faute d'entretien, et retenu que les locataires ne démontraient pas la réalité ni l'ampleur des manquements allégués, a pu en déduire que les bailleuses n'avaient pas failli à leur obligation d'entretien des parties communes ».

Sur le second moyen, également rejeté par la Cour de cassation, celle-ci considérait : « Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'obligation de maintenir un environnement commercial favorable était une obligation de moyens et relevé, par motifs propres et adoptés, que les bailleuses devenues propriétaires en 2007, avaient, par un mandat exclusif, donné mission à une société gestionnaire à la compétence reconnue de mettre en œuvre les actions nécessaires à la recherche de nouveaux locataires pour les locaux vacants, laquelle en avait rendu compte, et engagé dans un délai raisonnable, à partir de son acceptation en 2011 par la commission départementale d'aménagement commercial, un projet de restructuration du centre destiné à offrir aux commerçants un cadre totalement rénové, la cour d'appel a pu décider que les bailleuses avaient satisfait à leur obligation contractuelle ».

Cet arrêt répond parfaitement aux questions posées, particulièrement concernant l'obligation de maintien d'un environnement commercial favorable aux preneurs, puisque cet arrêt relève que, s'agissant d'une obligation de moyens, les bailleuses avaient démontré qu'elles avaient, d'une part, donné mandat à une société spécialisée de recommercialiser les locaux vacants et, d'autre part, engagé dans un délai raisonnable les actions nécessaires à la mise en œuvre d'un projet de restructuration du centre permettant une recommercialisation du centre commercial.

Ainsi, selon la Cour de cassation, le bailleur de centre commercial n'a aucune obligation de maintenir un environnement commercial favorable au preneur, mais il doit néanmoins mettre en œuvre les moyens nécessaires pour recommercialiser les locaux vacants ou mener, le cas échéant, les actions nécessaires à une telle recommercialisation, comme une restructuration du centre.

B. Une position plus hétérogène des juges du fond tendant à s'unifier

Les juges du fond, après avoir eu une position assez hétérogène, retiennent à présent une position plus conforme à celle adoptée par la Cour de cassation.

La jurisprudence de ces deux dernières années se présente ainsi de façon homogène.

A cet égard, on peut relever les décisions suivantes :

Jugement du tribunal de grande instance de Paris du 18 avril 2019. Par cette décision, le TGI de Paris, faisant une interprétation du contrat, tout en rappelant le principe selon lequel « à défaut de stipulation particulière du bail, [le bailleur] n'est pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre », a considéré que, lorsque le bail met à la charge du bailleur « des obligations particulières, comme celles liées au prestige et au standing de la galerie marchande, sa responsabilité [peut] être retenue s'il est constaté que la galerie commerciale ne correspond plus au standing contractuellement prévu ».

Arrêt de la cour d'appel de Bourges du 11 juillet 2019. La cour d'appel de Bourges indique, aux termes de cet arrêt : « Il est de jurisprudence constante que le bailleur n'est nullement garant de la commercialité d'un centre commercial mais est seulement tenu, en l'absence de stipulations particulières, d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible de la chose louée (...). Le fait que plusieurs boutiques du centre commercial où se situent les locaux donnés à bail aient dû fermer, du fait notamment d'un achalandage insuffisant, à le supposer avéré, ne caractérise nullement de manquement de la SAS Carmina France à ses obligations contractuelles (notamment celles de délivrance, d'entretien et de garantie de jouissance paisible des lieux donnés à bail) ni de mauvaise foi de sa part dans leur exécution, le bailleur n'étant en aucun cas garant de la commercialité du centre commercial, sauf stipulation contractuelle en ce sens ».

On notera qu'aux termes de cet arrêt, la cour d'appel de Bourges ne semble pas s'être interrogée sur les moyens mis en œuvre par le bailleur pour recommercialiser les locaux.

Arrêt de la cour d'appel de Paris du 26 septembre 2019. Par cet arrêt, la cour parisienne rappelle brièvement que la société locataire « n'explique pas en quoi la société Uni-Commerces peut être tenue pour responsable, notamment du fait de sa gestion des parties communes, de la baisse de la commercialité invoquée, qui peut dépendre, à la supposer établie, de multiples facteurs qui ne relèvent pas nécessairement de son obligation de délivrance ».

Arrêt de la cour d'appel de Caen du 3 octobre 2019. Par cet arrêt, la cour caennaise rappelle, dans un premier temps, le principe selon lequel, à défaut de clause expresse dans le bail, le bailleur n'a aucune obligation de maintien d'un environnement commercial favorable au sein du centre.

En outre, elle précise que le preneur avait contractuellement accepté les aléas économiques inhérents au centre commercial.

Enfin, elle indique que l'allègement temporaire de loyer octroyé au preneur par le bailleur n'implique nullement une reconnaissance, par ce dernier, d'une faute qu'il aurait commise au titre notamment de l'animation, la promotion, la publicité ou encore la commercialité du centre.

II – Sur l'obligation d'entretien de la chose louée

1. Il n'en reste pas moins que le bailleur conserve une obligation d'entretien de la chose louée, et notamment des parties communes du centre commercial qui constituent « l'accessoire nécessaire des locaux loués ».

Or, dès lors que les parties communes sont mal entretenues, les normes de sécurité non respectées et que, par ailleurs, un avis défavorable a été émis à la poursuite de l'exploitation du centre commercial, cela est de nature à constituer un manquement susceptible d'engager la responsabilité du bailleur.

2. C'est ainsi que par arrêt de la cour d'appel de Rouen du 28 mai 2015, divers manquements du bailleur ont été retenus relativement à l'obligation d'entretien qui lui incombait.

Il est vrai que le centre commercial concerné était dans un état de profonde déliquescence du fait de l'absence d'entretien des parties communes ayant entraîné une désertification, laquelle avait attiré divers trafics, le centre étant devenu un repaire de gangs et un refuge pour SDF.

L'arrêt relevait que les procès-verbaux de constats versés aux débats démontraient notamment le non-fonctionnement des ascenseurs, le blocage des portes coupe-feu, l'absence de climatisation, l'absence de fonctionnement des escalators, des dysfonctionnements de la ventilation et l'état d'insalubrité du local poubelles. En d'autres termes, il semble que le centre commercial ait été laissé dans un état d'abandon.

La cour a, de ce fait et logiquement, considéré qu'il était établi que ces manquements du bailleur à ses obligations d'entretien de la chose louée, ainsi qu'à son obligation d'assurer au preneur une jouissance paisible, étaient de nature à entraîner sa responsabilité à l'égard des preneurs.

3. De la même manière, la cour d'appel de Versailles, dans un arrêt du 26 avril 2018, a jugé que le bailleur avait manqué à son obligation d'entretien des lieux loués dans la mesure où le centre commercial n'était plus en sécurité et où la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public avait déclaré maintenir « l'avis défavorable à la poursuite de l'exploitation du centre commercial émis le 13 mai 2002, le 29 janvier 2010 et le 11 janvier 2012, outre une sécurisation fiable des portes d'accès au centre commercial qui sont toutes dépourvues d'alarme (...) ».

Le preneur avait, en outre, justifié avoir subi des désordres ayant affecté non seulement les parties communes, mais également ses parties privatives louées, du fait de l'absence de chauffage.

Ainsi, la juridiction de Versailles a retenu, dans cette espèce, que « la désertification et le dépérissement de ce centre commercial en son ensemble implanté dans un environnement urbain dense, au centre-ville de la commune, induit par ces incidents (...) constituent bien un changement manifeste de la chose louée, de nature à engager la responsabilité de la société bailleuse sur le fondement des articles 1719 et 1723 du Code civil ».

4. En revanche, la même cour de Versailles, par un arrêt particulièrement motivé en date du 20 septembre 2018, rappelle les principes essentiels régissant les rapports entre bailleurs et preneurs de centres commerciaux, selon lesquels : « Le bailleur de locaux dans un centre commercial est tenu comme tout bailleur, en vertu de l'article 1719 du Code civil, d'une obligation de délivrance, d'entretien et de jouissance des locaux loués mais il n'est pas garant du maintien de l'environnement commercial des locaux loués, à défaut de stipulations particulières dans le bail (...). La cour constate, à la lumière des photographies prises par l'huissier de justice, que les parties communes, et en particulier les allées, accessoires nécessaires à l'usage de la chose louée, sont en très bon état d'entretien, bien éclairées, ce qui constitue un facteur d'attractivité des lieux et démontre que le bailleur respecte l'obligation d'entretien mise à sa charge pour favoriser la commercialité du centre (...). »

Ce faisant, la cour rejette l'exception d'inexécution invoquée par le preneur pour ne pas payer le loyer, aux termes de l'attendu suivant : « Il est constant que l'obligation de payer le prix du bail constitue une obligation essentielle du preneur qui peut néanmoins suspendre le paiement de ses loyers en opposant au bailleur une exception d'inexécution s'il se trouve dans l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués ; que tel n'est pas le cas en l'espèce, la société MGE n'ayant jamais cessé d'exploiter le local commercial (...) ».

5. En parfaite corrélation avec sa décision précédente, la même cour d'appel de Versailles a considéré que le bailleur, établissant avoir entrepris des travaux de modernisation du centre commercial relativement aux parties communes de celui-ci, ayant modifié la signalétique du centre et installé des bornes interactives et des espaces de jeu pour les enfants, outre des services destinés à la clientèle tels que espace repos, espace bébé, distributeur de billets, etc., le preneur ne démontrait pas que le bailleur avait manqué à son obligation de « délivrance, d'entretien et de jouissance des locaux loués ».

Pour conclure. L'analyse de cette jurisprudence permet de conclure que le défaut d'entretien du centre commercial par le bailleur ne peut être sanctionné que s'il est démontré que ce dernier a commis une faute caractérisée, soit en laissant le centre dans un état d'abandon, soit en ne respectant pas les règles de sécurité.

En revanche, si l'état du centre commercial résulte de son ancienneté et que, par ailleurs, celui-ci se trouve normalement entretenu par le bailleur, aucune responsabilité de ce dernier de pourra être utilement recherchée.

Les dernières décisions jurisprudentielles ramènent, finalement, aux principes fondamentaux des centres commerciaux, tels qu'ils avaient été formulés par Bruno Boccara, à savoir que bailleur et preneur assument un risque partagé : le bailleur en assurant la promotion du centre commercial, le preneur en prenant à bail des locaux à la commercialité non pas prouvée, mais seulement escomptée.

André JACQUIN