



**HAL**  
open science

**Note sous our d'appel de Saint-Denis de la Réunion,  
Chambre civile, 21 Mai 2021 – n° 19/02999**

Isabelle Boismery

► **To cite this version:**

Isabelle Boismery. Note sous our d'appel de Saint-Denis de la Réunion, Chambre civile, 21 Mai 2021 – n° 19/02999. Revue juridique de l'Océan Indien, 2021, 32, pp.617-619. hal-03572520

**HAL Id: hal-03572520**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03572520>**

Submitted on 14 Feb 2022

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Chroniques

*Chronique de la jurisprudence judiciaire de la région Océan Indien*

*Sous la direction de ROMAIN LOIR,*

*Professeur droit privé à l'Université de la Réunion*

## **3. DROIT DES CONTRATS ET DES SURETES**

### **3.5 Le bail**

**Non renouvellement du bail commercial - Absence d'indemnité d'éviction pour motif grave et légitime**

**Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, Chambre civile, 21 Mai 2021 – n° 19/02999**

*Isabelle Boismery, Docteur en droit privé*

S'il est ancré dans le vocabulaire que le locataire d'un bail commercial bénéficie d'une « *propriété commerciale* », notamment protégée par l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole de la Convention européenne des droits de l'homme (v. récemment sur ce point l'arrêt rendu par la Cour de cassation, Cass. civ., 11 mars 2021, n°20-13.639, *RTD.civ.* 2021, p.435, note. P.-Y. GAUTIER ; *RTD.com.* 2021, p. 297, note F. KENDÉRIAN ; *Rev. Loyers* 2021, p.224, obs. C. LEBEL ; *Gaz.Pal* 2021, p.67, note C.-E. BRAULT), le bailleur peut toujours refuser le renouvellement du bail en s'acquittant toutefois d'une indemnité d'éviction.

Suivant l'article L.145-17 du code de commerce, deux motifs permettent néanmoins au bailleur de refuser le renouvellement du bail commercial, sans être tenu au paiement de cette indemnité. Cette exclusion du paiement de l'indemnité peut être justifiée d'une part, par un motif « *objectif* » ou, d'autre part, par un motif « *subjectif* » (P. HAAS, « Conditions de validité de la rétractation du congé avec offre de renouvellement, *AJDI* 2020, p.275). Le motif dit « *objectif* » vise la nécessité de démolir partiellement ou intégralement l'immeuble comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou si l'immeuble ne peut plus être occupé sans danger. Le motif dit « *subjectif* » permet au bailleur de s'arroger du paiement de l'indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant.

La Cour d'appel revient ici sur ce second motif et nous livre une illustration de ce qui pourrait constituer un motif grave et légitime.

En l'espèce, un bail commercial stipulait que le locataire était tenu d'obtenir l'approbation préalable du bailleur avant l'exécution de travaux. Or, le locataire avait pratiqué une ouverture en façade et installé un comptoir en bois lui permettant de servir directement ses clients, sans en informer son bailleur. Jugeant que ces travaux avaient eu pour effet de modifier substantiellement la façade du bâtiment, le bailleur avait enjoint le locataire de remettre en état le lieu ; ce que ce dernier ne fit pas. Considérant qu'il s'agissait de la d'une violation d'une obligation précise du bail, le bailleur décida alors, en plus du refus de renouvellement du bail, de ne pas verser l'indemnité d'éviction prévue par l'article L.145-17 du Code de commerce.

Le Tribunal de grande instance de Saint-Pierre condamna le bailleur à verser l'indemnité d'éviction en jugeant que le refus de renouvellement du bail commercial, sans offre d'indemnité d'éviction, n'était fondé sur aucun motif grave et légitime.

La Cour d'appel de Saint-Denis infirme ce jugement et décide que l'absence de remise en état du lieu constituait bien une violation d'une obligation du bail ce qui pouvait être considéré comme un motif grave et légitime au sens de l'article L.145-17 du code de commerce justifiant que le renouvellement du bail puisse être refusé sans indemnité (comparer avec, Cass. com., 28 octobre 1965, n°61-10.778, peut constituer un motif grave et légitime des démolitions et transformations des lieux effectués par le locataire ou Cass. civ., 3<sup>e</sup>, 24 octobre 1990, n°88-18.644, peut constituer un motif grave et légitime toute extension de la destination des lieux d'un local à usage commercial sans autorisation préalable du bailleur et même si cette extension est limitée à une activité connexe ou complémentaire. En revanche, ne constitue pas un motif grave et légitime l'adjonction d'une activité de « snack » à un commerce de débit de boissons de quatrième catégorie alors que le bail interdisant la restauration, Cass. civ., 3<sup>e</sup>, 21 novembre 1995, n°93-19.398 ou l'extension minime par vente de produits d'entretien dans un commerce de crèmerie, Cass.com., 3 février 1964, n°60-12.359).

*Pour aller plus loin sur le montant de l'indemnité d'éviction.* Par un arrêt en date du 10 décembre 2020, la Cour de cassation a renvoyé au Conseil constitutionnel une QPC portant sur la question de savoir si l'indemnité d'éviction non plafonnée, que le bailleur devait verser à son locataire sortant, pouvait constituer une possible atteinte disproportionnée au droit de la propriété du bailleur, (Cass. civ., 3<sup>e</sup>, QPC, 10 décembre 2020, n°20-40.059, v. Y. ROUQUET, « Bail commercial : vers le plafonnement de l'indemnité d'éviction ? *D. Actualités* 2021 ; *AJDI* 2021, p.121, obs. J.-P. BLATTER). Le Conseil constitutionnel a jugé à cet effet que l'article L.145-14 du code de commerce était conforme à la Constitution. Certes cette disposition restreint le droit du bailleur à disposer librement de son bien, toutefois cette règle poursuit, pour le Conseil

constitutionnel, un objectif d'intérêt général : celui de la poursuite de l'activité du fonds de commerce et vise à éviter que la viabilité des entreprises ne soit compromise (Conseil constitutionnel, 5 mars 2021, n°2020-887, QPC ; *D.* 2021, p.470 ; *AJDI* 2021, p. 279, obs. J.- P. BLATTER ; *D. actualité* 2021, obs. Y. ROUQUET).

∞ ∞