

ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



ANNEE 2016 MAI N° 86

LA CHARGE DE LA REMISE EN ETAT DES LIEUX EN CAS DE CESSION D'UN BAIL COMMERCIAL



Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest

Tel 02 31 34 01 30

Fax 02 31 78 04 39

www.altajuris-caen.com

selarl.salmon@altajuris-caen.com



Dans la gestion des baux commerciaux, se pose fréquemment **la question de la charge de la remise en état des lieux** lorsque les désordres constatés sont le fait du cédant d'un fonds de commerce ou du droit au bail, l'argument présenté par le locataire en place étant de considérer que la remise en état ne peut être recherchée qu'auprès du précédent locataire.

Deux arrêts de la Cour de Cassation viennent d'être rendus en dates des 30 septembre et 8 octobre 2015 exprimant de manière catégorique que les cessionnaires doivent répondre des manquements aux clauses du bail du cédant quant à la remise en état des lieux.



Ces arrêts renouent avec une jurisprudence antérieure qui avait été mise en cause par différentes décisions écartant la possibilité de sanctionner le cessionnaire à raison d'un manquement du cédant.

Pendant et comme nous l'avons déjà évoqué dans une précédente note, nous devons **anticiper l'impact de la loi PINEL sur cette jurisprudence**.



Il est rappelé, en effet, qu'aux termes de la loi du 18 juin 2014, **un état des lieux** doit être établi contradictoirement en cas de cession du droit au bail, par le bailleur et le locataire.



Cet état des lieux ne peut pas avoir pour seule vocation de renseigner le cessionnaire sur les différents manquements de son prédécesseur ; la tentation sera grande de considérer que l'acquéreur ne sera tenu de restituer les locaux que dans l'état où ils se trouvaient lors de sa prise de possession.

La jurisprudence aura évidemment à dire ultérieurement quelle est la portée de cette disposition ; la loi PINEL risquant donc de remettre en cause la jurisprudence de la Cour de Cassation et dans ces conditions, **nous ne pouvons que vous conseiller d'anticiper** cette évolution en exigeant immédiatement, lors d'une cession du fonds de commerce et/ou du droit au bail, tant auprès du cédant que du cessionnaire la remise en état des locaux.

Nous sommes bien sûr à votre disposition pour toute autre précision.

Jean-Jacques SALMON