L'Anéantissement *du Bail*

La question posée : est-ce que quelqu'un a déjà obtenu qu'un bail commercial soit effacé **depuis l'origine** parce que le local ne pouvait pas légalement recevoir l'activité prévue au contrat ? La réponse est oui — et l'arrêt qui le dit est publié au bulletin de la Cour de cassation.

OBJET
Ce qui a déjà été plaidé, et gagné

USAGE
Interne — préparation du rendez-vous avocat

VÉRIFICATION
Toutes les références passées au résolveur Légifrance

VERSION DU DOCUMENT
02/09/2026 · 02h56

→ La réponse, d'abord

UNE DÉCISION, PUBLIÉE, QUI FAIT EXACTEMENT CE QUE TU DÉCRIS

Oui. Un preneur a obtenu l'anéantissement rétroactif de son bail commercial parce que le local était impropre à la destination écrite au contrat — et la Cour de cassation a ajouté la partie qui fait toute la différence : **il n'avait aucune indemnité d'occupation à payer en contrepartie des loyers qu'on lui restituait.**

PUBLIÉ AU BULLETIN **CASS. 3E CIV., 3 NOVEMBRE 2021, N° 20-16.334**

Le local loué ne permettait pas l'activité écrite au bail. Le bail est annulé, et le preneur ne doit rien pour l'avoir occupé.

Un bail commercial est signé pour une activité de *traiteur — restaurant — bar*. Le preneur découvre après coup que le réseau d'évacuation des eaux usées en sous-sol est insuffisant : la cuisine ne peut pas être installée, l'activité prévue est impossible. Il engage 100 000 € de travaux avant de comprendre. Il demande, et obtient, la **nullité du bail pour erreur sur les qualités substantielles** de la chose louée.

Le bailleur riposte en réclamant une indemnité d'occupation pour toute la période. La cour d'appel la lui accorde — 37 000 €. La Cour de cassation casse :

> *« En cas d'annulation d'un bail pour un motif étranger au comportement du preneur, l'indemnité d'occupation représente la contrepartie de la jouissance des lieux. Dès lors, si le locataire n'a pas bénéficié de la jouissance de locaux conformes à leur destination contractuelle, il n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation. »*

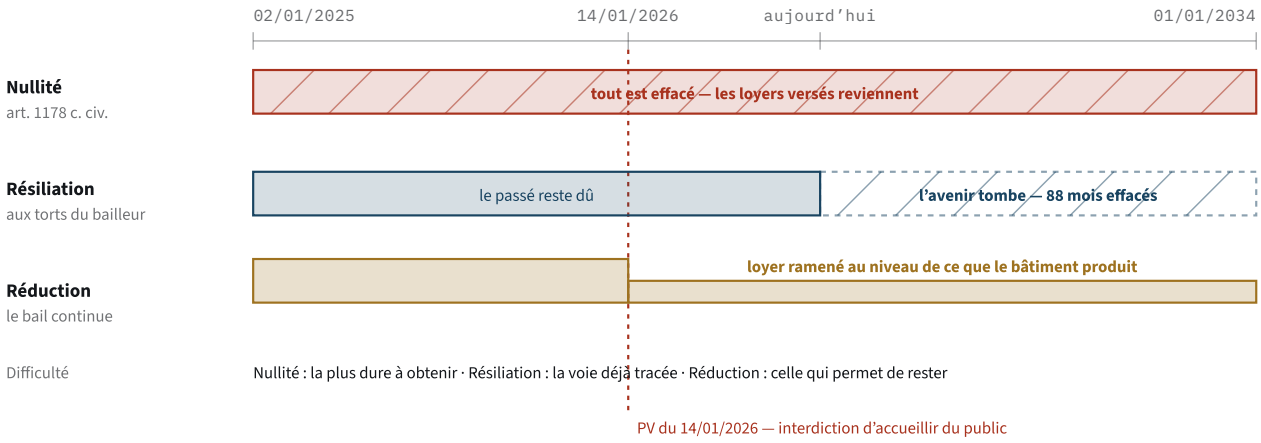
Traduction : le bailleur rend les loyers, et ne peut pas les reprendre d'une main en facturant l'occupation de l'autre — dès lors que ce qu'il a livré ne permettait pas l'activité promise.

FONDEMENT RETENU	EFFET DE LA NULLITÉ	INDEMNITÉ D'OCCUPATION
Erreur	**Depuis l'origine**	**0 €**
sur les qualités substantielles — art. 1132 c. civ. (art. 1109 ancien à l'époque des faits)	art. 1178 : « le contrat annulé est censé n'avoir jamais existé »	faute de jouissance conforme à la destination contractuelle

Les trois portes, et ce que chacune efface

NULLITÉ · RÉSILIATION · RÉDUCTION — TROIS DEMANDES DIFFÉRENTES, TROIS RÉSULTATS DIFFÉRENTS

« Anéantir depuis l'origine » n'est pas la seule sortie possible, et ce n'est pas la plus facile. Il faut voir les trois côte à côte, parce qu'elles ne rendent pas la même chose.



Ce que chaque demande fait à la ligne de vie du bail. La nullité est la seule qui remonte avant l'entrée dans les lieux ; c'est aussi la seule qui détruit nos propres droits en même temps que ceux du bailleur (§ 7).

Le second pilier, plus facile à gagner

QUAND LE LOCAL EST ADMINISTRATIVEMENT IRRÉGULIER, LE BAILLEUR MANQUE À SON OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

PUBLIÉ AU BULLETIN CASS. 3E CIV., 1ER JUIN 2022, N° 21-11.602

Louer un local édifié sans permis de construire, c'est manquer à l'obligation de délivrance — même si le preneur exploite effectivement les lieux.

La cour d'appel avait refusé la résiliation au motif que le locataire exploitait quand même son commerce. Cassation, au visa de l'**article 1719 du code civil** : l'irrégularité administrative de l'immeuble crée « des difficultés pour assurer les lieux, de fortes restrictions quant aux capacités de développement du commerce » et limite drastiquement la revente du fonds. Le manquement est caractérisé indépendamment de l'exploitation de fait.

C'est la décision la plus proche de notre situation matérielle — **avec une différence qui joue en notre faveur** : ici il ne manque pas un permis, il existe un **procès-verbal de l'administration interdisant d'accueillir du public**, et une **opposition de la mairie** à la demande d'aménager dont le bailleur est lui-même le pétitionnaire.

La même chambre juge de longue date dans ce sens quand une règle d'urbanisme ou un refus d'autorisation empêche l'activité prévue au bail : disposition du POS faisant obstacle à l'activité (2 juillet 1997, n° 95-14.151), refus de permis pour un centre équestre (25 novembre 2009), résolution pour défaut de délivrance (15 octobre 2014, n° 13-24.285). Ces trois références viennent d'un commentaire Lexbase et ne sont pas encore contrôlées sur Légifrance — voir le bordereau final.

POURQUOI CE PILIER COMPTE MÊME SI L'OBJECTIF EST LA NULLITÉ

Le manquement à la délivrance est **beaucoup plus facile à faire reconnaître** que le vice du consentement : il se prouve par l'état du bien, pas par ce que l'on avait dans la tête en signant. En pratique, c'est la demande principale ; la nullité est la demande subsidiaire — ou l'inverse, selon ce que l'avocat choisit de mettre en avant.

Ce que notre dossier a de plus que ces arrêts

TROIS PIÈCES QUI FONT LA DIFFÉRENCE — ET UNE DATE

Dans l'arrêt du 3 novembre 2021, le preneur devait démontrer une erreur : personne ne lui avait rien écrit. **Ici, le bailleur a écrit deux fois le contraire de la réalité, dans le bail lui-même.**

Déclaration n° 1 — article 1er, page 2

PIÈCE P05 P. 2

« …le Bailleur déclare de son côté que **les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable** et que les éléments d'équipements qui les composent sont en bon… »

Déclaration n° 2 — article 3, page 3

PIÈCE P05 P. 3

« …et **le Bailleur déclare que la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités**. »

Et la troisième pièce donne la date : le procès-verbal du 14 janvier 2026 rappelle en page 2 qu'un **avis BSPP du 16 juillet 2022** demandait la transmission d'un dossier d'aménagement pour le garage automobile, et que **« cette demande n'a pas été suivie d'effet par le pétitionnaire »**. Le pétitionnaire, c'est le propriétaire du bâtiment.



La règle posée le 15 février 2023 (n° 21-23.166) est que l'erreur s'apprécie *au jour de la conclusion* : des éléments postérieurs ne suffisent pas. Ici le fait générateur est antérieur de trente mois à la signature — la condition est remplie, ce qui n'est presque jamais le cas dans les dossiers rejetés.

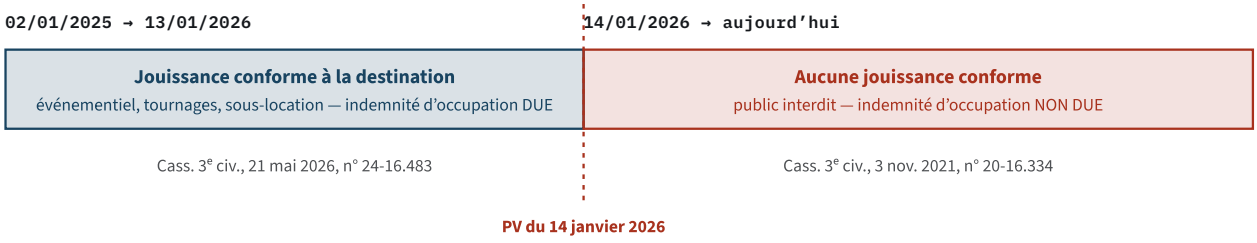
LE VERROU QUI SAUTE — ARTICLE 1139 DU CODE CIVIL

La défense évidente du bailleur est : *« vous êtes un professionnel de la formation et de l'événementiel, vous deviez vérifier vous-même le classement ERP du bâtiment — votre erreur est inexcusable. »* Elle tombe si le dol est retenu : **l'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable**, et le professionnel qui aurait pu se renseigner obtient quand même la nullité. Or on ne parle pas ici d'un silence : on parle de deux affirmations écrites et signées.

Le compteur : ce que la nullité rend, ce qu'elle reprend

LA MÉCANIQUE EN DEUX TEMPS — ET POURQUOI LE 14 JANVIER 2026 COUPE LE DOSSIER EN DEUX

La nullité déclenche des **restitutions réciproques** : le bailleur rend ce qu'il a reçu, le preneur rend la jouissance — et comme on ne rend pas du temps passé dans des murs, il la rend en valeur, sous forme d'indemnité d'occupation. Toute la question est là.



Les deux arrêts ne se contredisent pas : celui du 21 mai 2026 accorde une indemnité au bailleur *parce qu'il avait procuré une jouissance effective* ; celui du 3 novembre 2021 la refuse *parce que la jouissance n'était pas conforme à la destination*. Notre dossier est à cheval sur les deux, et la ligne de partage est le procès-verbal.

ORDRES DE GRANDEUR — BAIL ARTISTE FORMATION SEUL

À FAIRE CHIFFRER, AUCUN MONTANT N'EST UNE POSITION

POSTE	MONTANT	D'OÙ IL VIENT
Versé à la SCI M2P sur le bail AF	579 550 €	26 virements, balayage bancaire du 01/09
dont dépôt de garantie	63 150 €	restituable dans tous les scénarios
dont loyer et accessoires	516 400 €	c'est l'assiette de la restitution
À déduire — indemnité d'occupation, période conforme	**– 218 000 à 290 000 €**	12,4 mois × valeur locative retenue (130 €/m²/an → loyer facturé)
Solde net restitué, ordre de grandeur	**226 000 à 298 000 €**	**+ le dépôt de garantie**
Versé depuis le 14/01/2026 (période non conforme)	171 000 €	restituable sans contrepartie si l'arrêt de 2021 s'applique
Engagement futur effacé	**≈ 2 390 500 € HT**	**88 mois restants hors indexation**

LA VRAIE VALEUR N'EST PAS DANS LA RESTITUTION

Elle est dans la dernière ligne. Une restitution nette de l'ordre de **250 000 €** est un bon résultat, mais c'est un résultat de contentieux, incertain et lointain. Ce qui change la vie d'Artiste Formation, c'est l'effacement d'un engagement de **2,39 M€** — et c'est justement ce que le bailleur perdrait. C'est là qu'est le levier de négociation, pas dans le chèque.

Et l'indemnité d'occupation, quand elle est due, se calcule à la **valeur locative réelle du bien tel qu'il a été livré**, pas au loyer du contrat annulé. Pour un local brut, sans eau, sans électricité de puissance, sans chauffage et sans autorisation d'accueillir du public, cette valeur n'est pas celle d'un lieu événementiel de 4 000 m².

Les quatre murs contre lesquels ça peut casser

CE QU'UN AVOCAT ADVERSE DIRA, ET CE QUI RESTE DEBOUT APRÈS

1

« Vous avez exploité pendant un an — donc vous aviez la jouissance »

C'est l'objection la plus solide, et elle est vraie pour la première période : soirées, tournages, sous-location du 1er étage à 8 643 €/mois, 50 600 € encaissés d'un seul organisateur entre novembre 2025 et janvier 2026. Sur cette période, l'indemnité d'occupation sera due.

Ce qui reste : elle n'efface pas la période postérieure au 14 janvier 2026, où l'activité événementielle est tombée à zéro — la coupure est nette dans les encaissements, et c'est l'argument le plus factuel du dossier.

2

« Votre erreur est inexcusable, vous êtes un professionnel »

Argument classique et souvent gagnant contre un preneur commerçant. Il ne tient pas ici **si le dol est retenu** — l'article 1139 rend toujours excusable l'erreur provoquée par un dol. D'où l'importance de plaider d'abord le dol, et l'erreur en second.

3

La nullité détruit aussi nos propres droits

Un bail annulé n'a jamais existé : plus de statut des baux commerciaux, plus de droit au renouvellement, plus d'indemnité d'éviction, et le contrat de mise à disposition consenti à Digitalmundo perd son support — avec un risque de recours de l'occupant contre Artiste Formation. Les 436 644 € investis dans les murs ne se règlent plus par la clause d'accession mais par une restitution en valeur, à démontrer.

Dans l'autre sens : le cautionnement d'EVEIL GROUP est l'accessoire du bail — il tombe avec lui.

4

Le calendrier ne presse pas — et c'est une bonne nouvelle

L'action se prescrit par cinq ans à compter du jour où l'on a connu les faits (art. 2224). Le point de départ le plus défavorable est le procès-verbal du 14 janvier 2026 : **l'action reste ouverte jusqu'en janvier 2031**. Rien n'oblige à dégainer maintenant, et une arme qu'on ne dégaine pas garde toute sa valeur dans une négociation.

Ce que ça change pour la position du 2 septembre

RESTER ET RENÉGOCIER — LA NULLITÉ N'EST PAS L'OBJECTIF, C'EST LE PRIX DU RISQUE D'EN FACE

La décision prise le 2 septembre est de **rester**, de ramener le loyer au niveau de ce que le bâtiment produit sans autorisation, et d'obtenir l'ERP avec le bailleur. Cette recherche ne la remet pas en cause — elle lui donne un plancher.

Jusqu'ici, l'argument était économique : *« sans ERP, le lieu n'a pas de modèle. »* C'est vrai, mais un bailleur peut répondre que ce n'est pas son problème. Ce qui suit n'est plus économique :

- Il a **écrit et signé** que les locaux étaient conformes à la réglementation applicable et que la destination urbanistique permettait ces activités.
- L'administration lui demandait un dossier d'aménagement depuis le **16 juillet 2022**, et le procès-verbal constate qu'il n'y a pas donné suite.
- La Cour de cassation a déjà anéanti un bail depuis l'origine dans une configuration plus faible que celle-là, **en refusant au bailleur toute indemnité d'occupation**.

> **COMMENT ÇA SE DIT — UNE FOIS, ET JAMAIS PAR ÉCRIT DANS UN DOCUMENT QUI SORT**
>
> « Nous ne cherchons pas à faire tomber le bail. Nous cherchons un loyer qui corresponde à ce que ce bâtiment permet d'exploiter aujourd'hui, et le dossier de sécurité régularisé avec vous. Nous préférons construire cette solution ensemble plutôt que de faire trancher la question de la validité du bail. »

Le repli en une ligne reste le même qu'au 1er septembre : le défaut de jouissance. Ce document ne fait qu'en chiffrer la version dure.

Les cinq questions pour l'avocat

CE QU'IL FAUT LUI FAIRE TRANCHER, DANS CET ORDRE

Q1 **Les deux déclarations du bail suffisent-elles à caractériser le dol ?**
Ou faut-il en plus démontrer que le bailleur connaissait l'avis BSPP de 2022 — ce que le procès-verbal suggère en le désignant comme pétitionnaire, et ce que sa présence à la visite du 14 janvier 2026 confirme ?

Q2 **La jouissance exercée jusqu'au 14 janvier 2026 fait-elle perdre le bénéfice de l'arrêt du 3 novembre 2021 pour toute la durée**
, ou seulement pour cette première période ? C'est la question qui vaut le plus d'argent dans tout le dossier.

Q3 **Faut-il demander la nullité, ou la résiliation aux torts exclusifs ?**

À effet économique voisin, la résiliation est plus facile à obtenir et beaucoup moins destructrice pour nous (§ 7, point 3). La nullité peut n'être qu'une demande subsidiaire.

Q4 **Que devient le cautionnement d'EVEIL GROUP, et que devient Digitalmundo ?**

L'un tombe avec le bail, l'autre perd son support — avec quel risque de recours contre Artiste Formation ?

Q5 **Fait-on chiffrer dès maintenant la valeur locative d'un local brut, non raccordé et non autorisé ?**

C'est le chiffre qui fixe l'indemnité d'occupation en cas de nullité *et* le loyer cible en cas de renégociation. Un seul expert sert les deux voies.

LE BAIL DE LA HALLE EST UN DOSSIER DISTINCT

Le bail Eureka 34 met l'**obtention** des autorisations à la charge du preneur, là où le bail Artiste Formation ne vise que leur **maintien**. La nullité y est donc plus difficile. Mais l'obligation mise à la charge du preneur y est matériellement inexécutable — dossier de sécurité unique pour l'ensemble du groupement, pétitionnaire unique qui est le bailleur, délai de régularisation sans commune mesure avec un bail de douze mois — et le local a été livré sans eau, sans électricité de puissance et sans chauffage. Sur la halle, la voie naturelle est la délivrance, pas le consentement.

Bordereau des références

STATUT DE VÉRIFICATION AU 2 SEPTEMBRE 2026 — UNE SEULE CATÉGORIE AUTORISE LA CITATION

CONTRÔLÉES SUR LÉGIFRANCE OU CHEZ L'ÉDITEUR — CITABLES

VÉRIFIÉ **Cass. 3e civ., 3 novembre 2021, n° 20-16.334**, publié au bulletin — nullité du bail pour erreur ; pas d'indemnité d'occupation faute de jouissance conforme. legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044299999

VÉRIFIÉ **Cass. 3e civ., 1er juin 2022, n° 21-11.602**, publié au bulletin — local sans permis de construire, manquement à l'obligation de délivrance. legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045904750

VÉRIFIÉ **Cass. 3e civ., 21 mai 2026, n° 24-16.483**, publié au bulletin — restitutions réciproques après annulation ; indemnité d'occupation due à qui a procuré une jouissance effective. legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167256

VÉRIFIÉ **Cass. 3e civ., 15 février 2023, n° 21-23.166** (F-D) — l'erreur s'apprécie au jour de la conclusion du contrat. Source : Éditions Francis Lefebvre.

VÉRIFIÉ **Articles 1112-1, 1132, 1137, 1139, 1178, 1719, 2224 du code civil** — devoir précontractuel d'information, erreur, dol, erreur toujours excusable en cas de dol, effet rétroactif de la nullité, obligation de délivrance, prescription quinquennale.

PIÈCE **P05 p. 2 et p. 3** — bail Artiste Formation signé, les deux déclarations du bailleur. **P03 p. 2** — bail Eureka, « obtention ». **P02 p. 2** — procès-verbal n° 2026-006, avis BSPP du 16 juillet 2022 non suivi d'effet.

À NE PAS PRODUIRE EN L'ÉTAT — CONTRÔLE NON CONCLUANT

NE PAS CITER **Cass. 3e civ., 19 mars 2026, n° 24-20.715** — la clause par laquelle le preneur « fait son affaire personnelle » des autorisations ne vaut ni mandat ni délégation. Cinq cabinets la commentent dans le même sens, le texte n'a pas été ouvert sur Légifrance. *Excellente pour nous si elle se confirme : à faire vérifier en premier.*

NE PAS CITER **Cass. 3e civ., 25 novembre 2009, n° 08-16.734** — numéro à confirmer, la recherche du même jour ressort un autre pourvoi.

NE PAS CITER **CA Versailles, 3 septembre 2019** (normes incendie dissimulées, restaurant) et **CA Lyon, 18 janvier 2023** (accessibilité, réticence dolosive) — ces deux décisions ne circulent que sur des sites de contenu automatisé, sans aucune source professionnelle. Elles diraient exactement ce que nous voulons entendre : raison de plus pour ne pas les produire.

NE PAS CITER **Cass. 3e civ., 10 avril 2025, n° 23-14.099** — déjà marquée douteuse le 1er septembre, objet non confirmé.

Méthode : chaque référence est passée par le résolveur `~/coffre/legi.py` et chaque citation de bail par le bordereau de pièces `~/coffre/coffre.py`, qui répond avec le numéro de pièce et la page. Aucune affirmation de ce document ne vient de la mémoire.
