L'article 4-9 comment il tombe

Le bail du bâtiment fait renoncer le preneur à tout recours « *au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice de ses activités* ». C'est la clause que la partie adverse opposera en premier. Cette note dit ce qu'elle couvre, ce qu'elle ne couvre pas, et par quelles voies elle se neutralise — chaque affirmation liée à son texte en vigueur et à sa décision.

Ce qu'il faut retenir en trois lignes

1. La clause n'exonère pas le bailleur de son **obligation de délivrance** — la Cour de cassation l'a jugé le **10 avril 2025**, sur une clause presque identique à la nôtre, et l'arrêt est publié au bulletin.

2. Elle ne résiste pas à la **faute lourde** du bailleur, et le code civil y ajoute la faute **dolosive**.

3. Surtout, elle vise des **recours**, des **réclamations** et des **indemnités**. Elle ne dit pas un mot de la **nullité du bail** : elle protège l'indemnitaire, pas le restitutoire. Elle ne met pas les loyers versés à l'abri.

⚠ Corriger d'abord une erreur de notre propre dossier

La note `I-17` écrit que « l'article 4-9 de renonciation à recours » est « présent dans les deux baux ». **C'est inexact**, et vérifié sur les textes du coffre :

Bail	Renonciation à recours	Ce qu'est l'article 4-9
ARTISTE FORMATION — le bâtiment `A-01 / P05` p. 9	`article 4-9`	la renonciation elle-même
EURÊKA 34 — la halle `A-02 / P28` et `A-03 / P03`	`article 4-8`	« Maintien de l'exploitation » — autre sujet

Deux sociétés, deux baux, deux numéros. Citer « l'article 4-9 » en visant la halle, c'est offrir à la partie adverse de nous corriger sur pièce. La rédaction du bail de la halle est en outre plus courte : elle ne vise que « le Bailleur », là où celle du bâtiment vise « le Bailleur **et son mandataire** ».

1 · La clause, mot à mot

Bail commercial du 19 décembre 2024, pièce A-01 / P05, page 9.

> **4-9. Renonciation à recours contre le Bailleur**
>
> Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur et son mandataire :
> — en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
> — en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble […] le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
> — en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, **par le fait de tiers**, quelle que soit leur qualité […] ;
> — en cas de modifications dans le gardiennage […] ;
> — **au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.**
>
> Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur et à son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, **des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation** du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

Ce que la clause dit — et ce qu'elle ne dit pas

Elle vise	Elle ne vise pas
les **recours** et **réclamations** contre le bailleur	la **nullité** du bail, et les **restitutions** qui en découlent
les **indemnités** de privation de jouissance et de perte d'exploitation	la **résolution** ou la **réduction du loyer** pour manquement à la délivrance
quatre **aléas matériels** extérieurs au bailleur, plus l'impropriété	l'**impossibilité juridique** d'exploiter, née avant le bail et du fait du bailleur
la responsabilité du bailleur **et de son mandataire**	l'**obligation de délivrance**, qui n'est pas une responsabilité mais une obligation

Cette dernière ligne n'est pas une subtilité de rédaction : c'est exactement la distinction que la Cour de cassation a consacrée le 10 avril 2025, page suivante.

2 · Les sept voies

VOIE 1 — la plus simple

La clause ne couvre pas ce qui nous arrive

Les cinq cas énumérés forment une série : coupure de fluides, vol, trouble du fait de tiers, changement de gardiennage. Ce sont des **aléas matériels**, extérieurs au bailleur, survenant en cours de bail. Le cinquième se lit dans cette série, et son verbe le dit : les locaux « **se révéleraient** » impropres — c'est-à-dire le deviendraient, ou se découvriraient tels.

Notre situation est d'une autre nature. Les locaux ne sont pas *devenus* impropres : ils n'ont **jamais** été propres à ce que le bail autorise. L'empêchement est **juridique**, **permanent**, **antérieur au bail**, et il procède du **fait du bailleur lui-même** — de son permis de construire (D-03 / P75, tableau 5.5 : 0 m² en équipements d'intérêt collectif, 0 m² en bureaux) et de son propre guide utilisateur de 2023 (C-09 / P136, p. 11, dimensionnement sous le **code du travail**, une personne pour 20 m²).

Deux textes soutiennent cette lecture : l'article **1188** du code civil, qui fait prévaloir la commune intention sur le sens littéral, et l'article **1190**, aux termes duquel *le contrat d'adhésion s'interprète, dans le doute, contre celui qui l'a proposé*. Le bail a été rédigé par le bailleur, adressé par son courtier, signé par voie électronique en un jour et demi.

VOIE 2 — la plus forte, et la plus récente

Une clause de non-recours n'exonère pas de l'obligation de délivrance

C'est la voie principale, parce qu'elle a été tranchée par la Cour de cassation il y a quatre mois, sur une clause dont la rédaction est presque mot pour mot la nôtre.

> **Cass. 3e civ., 10 avril 2025, n° 23-14.974 — publié au bulletin, cassation partielle au visa des articles 1719 et 1720 du code civil**
>
> *« Une clause de non-recours, qui n'a pas pour objet de mettre à la charge du preneur certains travaux d'entretien ou de réparation, n'a pas pour effet d'exonérer le bailleur de son obligation de délivrance. »*
>
> La clause de l'espèce faisait renoncer le preneur « à tout recours contre le bailleur et ses assureurs […] du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation ». La cour d'appel en avait tiré que le locataire ne pouvait prétendre à aucune indemnisation : elle est censurée.

L'article **1719** du code civil met à la charge du bailleur, *sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière*, l'obligation de délivrer la chose, de l'entretenir **en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée**, et d'en faire jouir paisiblement le preneur. Ici, l'usage est défini par le bailleur lui-même, sur quarante lignes, à l'article 3 du bail : formation continue d'adultes, cuisine professionnelle, cantine, conférences, masterclasses, festivals, expositions, tournages.

Et l'article **1170** ferme la porte à une clause qui irait plus loin : *toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite*. Une clause permettant de délivrer un local où aucune des activités que le bailleur a lui-même listées ne peut légalement s'exercer vide l'obligation de délivrance de sa substance.

Le précédent le plus proche de notre configuration

> **Cass. 3e civ., 3 novembre 2016, n° 15-10.036**
> Bar-restaurant dont les installations de gaz et d'électricité n'étaient pas conformes aux **normes obligatoires pour les établissements recevant du public**. Malgré une clause faisant prendre les lieux « dans leur état actuel sans pouvoir exiger aucune réparation ni adaptation », la Cour retient un manquement à l'obligation de délivrance : le bailleur doit délivrer *« la chose définie au bail et ses accessoires indispensables à l'utilisation normale et sans danger des lieux, conformément à leur destination »*. **La sanction retenue a été la restitution intégrale des loyers versés.**

> **Cass. 3e civ., 18 janvier 2018, n° 16-26.011 — publié au bulletin**
> Sauf clause expresse contraire, le bailleur reste tenu des travaux indispensables à l'activité stipulée au bail. La règle des articles 1719 et 1720 ne cède que devant une stipulation **expresse** — et une renonciation générale à recours n'en est pas une.

> **Cass. 3e civ., 22 septembre 2016, n° 15-16.181**
> Le bailleur doit délivrer un local et une jouissance permettant **une exploitation conforme à la destination contractuelle** ; l'exception d'inexécution opposée par le preneur est sérieuse, malgré une clause disant le bailleur tenu à « aucune obligation de résultat ».

VOIE 3

La faute lourde, et la faute dolosive, font tomber la clause

L'article **1231-3** du code civil pose que le débiteur n'est tenu que des dommages prévisibles, **« sauf lorsque l'inexécution est due à une faute lourde ou dolosive »**. La jurisprudence des baux applique la même limite aux clauses de non-recours :

> **Cass. 3e civ., 26 janvier 2022, n° 18-23.578, 18-24.065 et 18-24.944**
> *« Une telle clause est parfaitement licite, sauf faute lourde du bailleur, laquelle se définit comme une faute d'une particulière gravité. »* Le même arrêt rappelle que le bailleur tenu de la garantie des vices et des travaux nécessaires à une délivrance conforme **ne peut s'en exonérer**.

> **Cass. 3e civ., 28 octobre 1974, n° 73-11.832 — publié au bulletin**
> La clause déchargeant le bailleur de tout recours l'exonère des conséquences de sa négligence **à la condition qu'il ne s'agisse pas d'une « faute lourde équipollente à un dol »**. (Confirmé par Cass. 3e civ., 22 février 1983, n° 81-16.650, publié.)

La matière du dossier : le tableau des surfaces de son propre permis, son guide utilisateur de 2023, la parcelle en secteur d'information sur les sols, l'avis de la brigade des sapeurs-pompiers de 2022 resté sans suite, et la qualité de professionnel de l'immobilier du bailleur — trente-trois sociétés, dont l'établissement d'exploitation d'un garage au 32 de la même rue (`I-11`).

VOIE 4

Le devoir d'information ne peut être ni limité ni exclu

L'article **1112-1** du code civil impose à celui qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre de l'en informer, et ajoute, en toutes lettres : **« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir. »** Une clause de renonciation à recours ne peut donc pas couvrir le silence gardé sur une information déterminante — et l'impossibilité légale d'exercer l'activité louée l'est par définition. Le même texte prévoit que le manquement *peut entraîner l'annulation du contrat.*

L'article **1137**, alinéa 2, qualifie ce silence : *constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.* Et l'article **1139** ajoute que *l'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable* — ce qui désarme par avance la défense « vous aviez visité, vous deviez vérifier ».

VOIE 5

La pollution des sols : un texte spécial que la clause ne peut pas écarter

L'article **L. 125-7** du code de l'environnement vise expressément la location : *lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols fait l'objet d'un contrat de vente ou **de location**, le vendeur **ou le bailleur** est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou **le locataire**.* À défaut, et si la pollution rend le terrain **impropre à la destination précisée au contrat**, le locataire peut demander **la résolution du contrat** ou **la réduction du loyer**, dans les deux ans de la découverte.

⚠ Précision à ne pas franchir : la remise en état aux frais du vendeur, également prévue par ce texte, est ouverte au **seul acquéreur**. Ne pas la revendiquer comme locataire.

VOIE 6 — la plus rentable

La clause protège l'indemnitaire, pas le restitutoire

Relire ses mots : le preneur renonce à des **recours**, à des **réclamations**, à des **indemnités** pour privation de jouissance et perte d'exploitation. Tout cela relève de la **responsabilité** du bailleur.

La **nullité** du bail est d'une autre nature. Elle ne sanctionne pas une faute d'exécution : elle constate qu'un consentement a été vicié. Les sommes rendues à la suite d'un anéantissement ne sont pas des dommages-intérêts, ce sont des **restitutions** — la conséquence mécanique de ce que le contrat est réputé n'avoir jamais existé. **Une clause qui organise la renonciation à des recours en responsabilité ne peut pas faire obstacle à une action en nullité**, ni aux restitutions qui la suivent.

Conséquence pratique : l'article 4-9 ne met pas à l'abri les 436 644 € investis, ni les loyers versés. Il ne bloque, au mieux, que la demande de dommages-intérêts pour perte d'exploitation. Cela commande l'ordre de nos demandes : la nullité en principal, l'indemnitaire en subsidiaire.

VOIE 7 — accessoire

Sa dernière phrase se retourne

La clause impose au preneur de « faire son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques ». Elle suppose donc des risques **assurables** : un incendie, un dégât des eaux, un vol. Aucun assureur ne garantit l'impossibilité administrative d'exploiter un local qui n'a jamais été autorisé à l'être. Ce renvoi à l'assurance montre ce que la clause visait — et qu'elle ne visait pas cela.

3 · Ce qui coupe contre nous

Une note qui ne dirait que ce qui nous arrange ne servirait à rien devant un conseil.

Il existe un arrêt en sens inverse, et il faut l'attendre

Cass. 3e civ., 22 juin 2017, n° 16-18.875. Un permis de construire refusé pour un hangar de 1 008 m² « n'était pas de nature à rendre illicite l'objet du bail » : la nullité et la résiliation ont été rejetées. C'est la décision que la partie adverse citera. Notre réponse : là, le refus était postérieur et portait sur un projet du preneur ; ici, l'impossibilité est antérieure au bail, elle résulte du permis **du bailleur**, et elle porte sur la destination que le bailleur a lui-même écrite à l'article 3.

L145-15 du code de commerce ne sert à rien ici

La liste des clauses réputées non écrites qu'il dresse est **limitative** et ne mentionne **ni l'article 1719, ni l'obligation de délivrance**. Il ne fournit donc aucun fondement direct pour faire tomber l'article 4-9. Ne pas l'invoquer : ce serait une faiblesse visible. (Le texte a en outre été modifié le 26 mai 2026 — toute citation antérieure est périmée.)

Aucune décision vérifiable sur notre configuration exacte

Les arrêts ci-dessus portent sur des **non-conformités techniques** et des **travaux**, pas sur une interdiction réglementaire d'exercer. Je n'ai trouvé **aucune décision vérifiable** jugeant inopérante une clause mettant les autorisations administratives à la charge du preneur face à un permis qui interdit l'activité. L'argument se construit sur les textes et par analogie : il est solide, il n'est pas couvert par un précédent identique. À dire au conseil.

Le dol, en jurisprudence des baux, se plaide en faute lourde

Je n'ai trouvé **aucune décision vérifiable de la 3e chambre civile** écartant expressément une clause de non-recours pour *dol*. Le relais sûr est le texte — l'article 1231-3 vise la faute « lourde **ou dolosive** » — et la formule de 1974, « faute lourde équipollente à un dol ». Plaider la faute lourde, et le dol au soutien.

Et la clause de l'article 3 sur les autorisations

Le bail met à la charge du preneur « le maintien de toutes les autorisations administratives ». **Maintenir** n'est pas **obtenir** : on ne maintient que ce qui existe. Cette distinction est traitée dans la note `I-06` et fonde une partie de la démonstration ; elle vaut pour le bail du bâtiment. Ne pas la transposer telle quelle au bail de la halle, dont la rédaction diffère.

L'ordre dans lequel présenter tout cela

① La nullité du bail pour dol, en principal — la clause ne l'atteint pas (voie 6).
② Subsidiairement, le manquement à l'obligation de délivrance — la clause ne l'exonère pas (voie 2, arrêt du 10 avril 2025).
③ Et si l'on nous oppose la clause sur ce terrain, la faute lourde du bailleur (voie 3).
④ En toute hypothèse, l'article 1112-1 interdit de couvrir par contrat le silence sur une information déterminante (voie 4).

4 · Les sources, et leur vérification

Toutes les références ci-dessous ont été contrôlées sur Légifrance le 4 septembre 2026 et enregistrées au cache du coffre. Les textes cités le sont dans leur version en vigueur à cette date.

Textes

Référence	Ce qu'il dit
C. civ. 1112-1	Devoir d'information précontractuelle — « les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir » ; annulation possible. légifrance
C. civ. 1137 al. 2	Dol par dissimulation intentionnelle d'une information déterminante. Version en vigueur du 1er octobre 2018. légifrance
C. civ. 1139	L'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable. légifrance
C. civ. 1170	Clause privant de sa substance l'obligation essentielle : réputée non écrite. légifrance
C. civ. 1188 · 1190	Interprétation par la commune intention ; le contrat d'adhésion s'interprète contre celui qui l'a proposé. 1188 · 1190
C. civ. 1231-3	Dommages prévisibles seulement, « sauf faute lourde ou dolosive ». légifrance
C. civ. 1719 · 1720	Délivrer, entretenir en état de servir à l'usage prévu, faire jouir paisiblement ; délivrer en bon état de réparations. 1719 · 1720
C. civ. 1721	Garantie des vices empêchant l'usage, « quand même le bailleur ne les aurait pas connus ». légifrance
C. env. L125-7	SIS : information écrite due au **locataire** ; à défaut, résolution ou réduction du loyer, dans les deux ans. légifrance
CCH R143-2	Définition de l'ERP. **Ex-R123-2**, recodifié par le décret 2021-872. légifrance
CCH L122-3	Création, aménagement ou modification d'un ERP : autorisation préalable. **Ex-L111-8.** légifrance
C. urb. R421-17	Déclaration préalable pour changement de destination d'un bâtiment existant. légifrance

Décisions

Décision	Portée retenue
3e civ. 10/04/2025 n° 23-14.974 — publié	La clause de non-recours n'exonère pas de l'obligation de délivrance. légifrance
3e civ. 03/11/2016 n° 15-10.036	Non-conformité aux normes ERP = manquement à la délivrance ; restitution des loyers. légifrance
3e civ. 18/01/2018 n° 16-26.011 — publié	Travaux indispensables à l'activité stipulée : au bailleur, sauf clause expresse. légifrance
3e civ. 22/09/2016 n° 15-16.181	Jouissance permettant une exploitation conforme à la destination contractuelle. légifrance
3e civ. 26/01/2022 n° 18-23.578 e.a.	Clause licite « sauf faute lourde du bailleur ». légifrance

Provenance de cette note

Établie le 2026-09-04 02h00 pour le dossier du 32-34 rue Robert Witchitz, à la demande de la direction, en réponse à une question précise : *que vaut l'article 4-9, et comment le fait-on tomber ?*

Le texte de la clause est repris mot à mot de la couche texte de la pièce `A-01 / P05` du coffre `witchitz`, page 9, et confronté à celle des pièces `A-02 / P28` et `A-03 / P03`. Les références de droit ont été contrôlées une à une sur Légifrance et enregistrées au cache `~/coffre/refs.json` ; celles qui n'ont pas pu l'être sont listées page précédente et ne figurent nulle part ailleurs dans cette note.

Cette note ne remplace pas l'avis d'un avocat. Elle prépare la question à lui poser, et lui évite d'avoir à rechercher les textes.