L'arrêt du 1er juin 2022

Le bailleur qui donne à bail un local dont la situation administrative n'est pas régulière manque à son obligation de délivrance — et le fait que le preneur exploite effectivement les lieux ne l'en dispense pas.

JURIDICTION	Cour de cassation, troisième chambre civile
AUDIENCE	Audience publique du mercredi 1er juin 2022 (débats du 20 avril 2022)
N° DE POURVOI	**21-11.602** (pourvoi n° V 21-11.602)
ARRÊT	n° 457 **FS+B** — **Publié au Bulletin**
ECLI	FR:CCASS:2022:C300457
SOLUTION	**CASSATION** en toutes ses dispositions — renvoi devant la cour d'appel de Papeete, autrement composée
DÉCISION ATTAQUÉE	Cour d'appel de Papeete (chambre civile), 30 janvier 2020
COMPOSITION	Mme Teiller, président · Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur · M. Sturlèse, avocat général
AVOCATS	SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés (preneur) · SCP Claire Leduc et Solange Vigand (bailleurs)
TEXTE VISÉ	Article **1719 du code civil** — obligation de délivrance

Source consultable — texte intégral, base officielle :
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045904750
Légifrance — Jurisprudence judiciaire — identifiant **JURITEXT000045904750**.
Article visé — art. 1719 c.civ. : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020459127
*Page consultée et texte intégral relevé le 4 septembre 2026. Référence au statut « **vérifié** » du résolveur du coffre (`legi.py 21-11.602`), contrôlée le 2 septembre 2026 et recontrôlée sur le texte intégral le 4 septembre 2026.*

1. Les faits, en trois lignes

Des bailleurs donnent à bail commercial à la société *La Vénitienne* **un local édifié sans permis de construire**. La locataire y exploite une pizzeria à emporter, de façon continue, depuis la signature du bail. Elle assigne les bailleurs en résolution du bail à leurs torts et en réparation.

La cour d'appel de Papeete **rejette** la demande de résolution : la locataire exploite, l'administration ne lui a rien enjoint, et l'expert conclut que l'irrégularité administrative n'a pas d'incidence directe sur l'exploitation quotidienne du fonds. Mais, dans le même arrêt, elle constate que le défaut de permis **n'est pas démontré régularisable** et qu'il cause des troubles d'exploitation.

2. Ce que la Cour juge — les motifs, verbatim

> ***Vu l'article 1719 du code civil :***
>
> *4. Selon ce texte, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.*

> *5. Pour rejeter la demande […] l'arrêt retient qu'elle exploite le local litigieux, conformément à sa destination […] et que l'absence de régularité de la situation administrative du local n'a pas d'incidence directe sur l'exploitation quotidienne du fonds de commerce et ne peut légitimer le non-paiement des loyers.*

> 6. *L'arrêt retient, encore, que le défaut de permis de construire affectant le local commercial, dont les consorts [D] ne démontrent pas qu'il puisse être régularisé, est source de troubles d'exploitation consistant en des difficultés pour assurer les lieux, de fortes restrictions quant aux capacités de développement du commerce, ainsi qu'en une limitation drastique de la capacité du preneur à vendre son fonds du fait du risque de perte du local d'exploitation en cas d'injonction administrative de démolir.*

> 7. ***En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.***

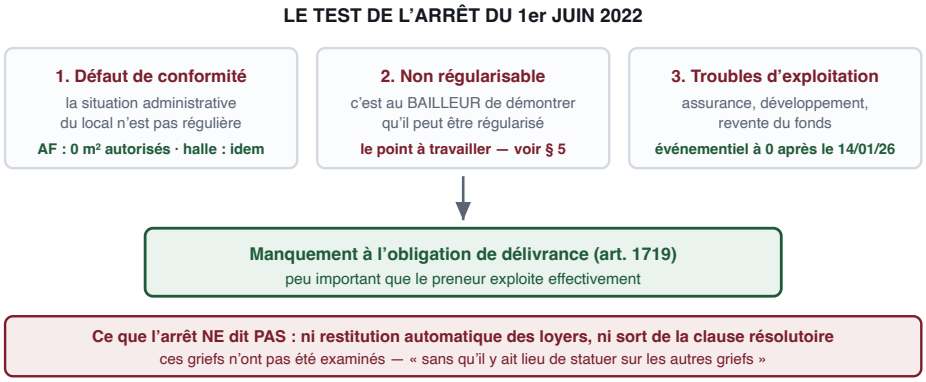
La règle utile : l'exploitation effective des lieux par le preneur **ne fait pas obstacle** au manquement du bailleur à l'obligation de délivrance, dès lors que le local est affecté d'un défaut de conformité administrative générateur de troubles d'exploitation. C'est exactement la réponse à l'objection « vous avez occupé les lieux et vous avez encaissé ».

3. Ce que l'arrêt ne juge pas — à ne pas lui faire dire

CE QU'ON NE PEUT PAS EN TIRER	POURQUOI
« Pas de permis = manquement automatique »	La cassation est prononcée parce que le juge du fond *avait lui-même constaté* un défaut non régularisable **et** des troubles d'exploitation, puis avait refusé d'en tirer les conséquences. Le raisonnement reste conditionné par ces deux constatations.
« Le preneur récupère tous ses loyers »	La troisième branche du moyen, qui invoquait l'anéantissement rétroactif et la restitution intégrale des loyers, **n'a pas été examinée** : la Cour casse « sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs ».
« La clause résolutoire du bailleur tombe »	Le second moyen (mauvaise foi dans la mise en œuvre de la clause résolutoire) n'est pas tranché non plus ; il est annulé par voie de conséquence, ce qui n'en valide pas la thèse.

4. Ce qu'il produit dans notre dossier

L'arrêt fonctionne comme un **test à trois conditions**. Il faut les tenir toutes les trois, et elles ne se vérifient pas de la même manière sur les deux baux.



Le test se lit de gauche à droite : les trois conditions sont cumulatives.

CONDITION	BAIL ARTISTE FORMATION (BÂTIMENT)	BAIL EURÊKA 34 (HALLE, DÉROGATOIRE)
1. Défaut de conformité administrative	**Oui — le permis n'autorise 0 m² en « équipements d'intérêt collectif et services publics », destination dont relève l'enseignement, ni aucun m² de bureaux après travaux**	**Oui — même tableau de surfaces ; PV n° 2026-006 du 14/01/2026 interdisant l'accueil du public ; opposition du maire du 17/08/2026**
2. Non démontré régularisable *(charge sur le bailleur)*	À établir — aucune DP de changement de destination jamais déposée pour le bâtiment	À établir — demande d'aménager AT 094 041 26 30 déposée le 22/05/2026 par le bailleur, avis SCDS défavorable, **opposition du maire**
3. Troubles d'exploitation	**Oui — activité de formation dans un bâtiment sans destination autorisée ; assurance et revente affectées**	**Oui, et mesurés — l'événementiel tombe à zéro après le 14/01/2026 ; ne survit que le tournage sans public**

5. La faiblesse de la transposition, et comment on y répond

Le mot qui porte tout le poids de l'arrêt est « **dont il n'était pas démontré qu'il était régularisable** ». Chez nous, la situation paraît régularisable en principe : une déclaration préalable de changement de destination, puis une demande d'aménager un ERP — c'est littéralement ce que la mairie a écrit. C'est le premier argument que la partie adverse opposera.

Trois réponses, dans cet ordre :

a. La charge de la démonstration pèse sur le bailleur

L'arrêt est explicite : « *dont les consorts [D] ne démontrent pas qu'il puisse être régularisé* ». Ce n'est pas au preneur de prouver que c'est impossible ; c'est au bailleur de prouver que c'est possible. Sur la halle, il a essayé — et il a échoué en aout 2026.

b. La régularisation ne dépend pas de nous

Le pétitionnaire du permis, de l'avis BSPP de 2022 et de la demande d'aménager de 2026, c'est le bailleur. Seul le propriétaire peut déposer pour l'ensemble immobilier groupé (art. GN 2). Un preneur ne peut pas régulariser ce

qu'il n'a pas qualité à demander.

c. Sur la halle, la durée rend la régularisation théorique

Le bail dérogatoire courait **douze mois** (1er juillet 2025 – 30 juin 2026). Une régularisation qui suppose une DP, puis une demande d'aménager instruite en quatre mois, puis un passage en sous-commission, ne tient pas dans douze mois. Une possibilité qui ne peut pas se réaliser pendant la durée du bail n'est pas une régularisation : c'est une espérance.

> **Conséquence pratique — ce que l'arrêt permet de demander, et ce qu'il ne permet pas.** Il fonde une demande fondée sur l'**inexécution** du bailleur (résolution, réduction du prix, exception d'inexécution) — c'est-à-dire le terrain *restitutoire*. Il ne dispense pas de traiter séparément les clauses de renonciation à recours (art. **4-9** du bail Artiste Formation, art. **4-8** du bail de la halle), qui visent l'*indemnitaire*.

6. Texte intégral de l'arrêt

Reproduit intégralement depuis Légifrance, JURITEXT000045904750, page consultée le 4 septembre 2026. Les initiales entre crochets sont l'anonymisation de la base officielle.

Cour de cassation — Chambre civile 3
N° de pourvoi : 21-11.602 · ECLI : FR:CCASS:2022:C300457 · Publié au bulletin · Solution : Cassation
Audience publique du mercredi 01 juin 2022 · Décision attaquée : Cour d'appel de Papeete, du 30 janvier 2020
Président : Mme Teiller · Avocats : SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, SCP Leduc et Vigand

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE — AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3 — JL — COUR DE CASSATION — Audience publique du 1er juin 2022 — Cassation — Mme TEILLER, président — **Arrêt n° 457 FS+B** — Pourvoi n° V 21-11.602

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER JUIN 2022

La société La Vénitienne, dont le siège est [Adresse 5], [Localité 3], a formé le pourvoi n° V 21-11.602 contre l'arrêt rendu le 30 janvier 2020 par la cour d'appel de Papeete (chambre civile), dans le litige l'opposant : 1°/ à Mme [C] [Y] ; 2°/ à Mme [E] [D], épouse [O] ; 3°/ à Mme [K] [D], épouse [X] ; 4°/ à M. [B] [D] ; 5°/ à M. [N] [D] ; 6°/ à M. [L] [D] ; 7°/ à Mme [T] [D], épouse [S], défendeurs à la cassation.

Mme [C] [Y], Mme [E] [D], Mme [K] [D], M. [B] [D], M. [N] [D], M. [L] [D] et Mme [T] [D] ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ; La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ; Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ; Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société La Vénitienne, de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de Mme [C] [Y], Mme [E] [D], Mme [K] [D], M. [B] [D], M. [N] [D], M. [L] [D] et Mme [T] [D] et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 20 avril 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Mme Grandjean, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Papeete, 30 janvier 2020), Mme [C] [Y], Mme [E] [D], Mme [K] [D], M. [B] [D], M. [N] [D], M. [L] [D] et Mme [T] [D] (les consorts [D]) ont donné à bail commercial à la société La Vénitienne un local édifié sans permis de construire.

2. La société La Vénitienne a assigné les consorts [D] en résolution du bail à leurs torts et en réparation de ses préjudices.

Examen des moyens — Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche — Enoncé du moyen

3. La société La Vénitienne fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de résolution du bail aux torts des consorts [D] et en réparation de ses préjudices, alors « *que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ; que pour juger que la société locataire ne démontre pas que les bailleurs ont manqué à leur obligation de délivrance, la cour d'appel a retenu qu'elle exploitait le local litigieux conformément à sa destination, qu'un commerce identique était exploité dans les lieux de manière constante depuis 1996, qu'elle ne produisait pas de courrier de l'administration lui enjoignant de quitter les lieux et que selon l'expert, l'absence de régularité de la situation administrative du local n'avait pas d'incidence directe sur l'exploitation quotidienne du fonds de commerce ; qu'en se prononçant ainsi, après avoir relevé, pour retenir une faute à l'encontre des bailleurs, que la chose louée était affectée d'un défaut de conformité dont il n'était pas démontré qu'il était régularisable, causant des troubles d'exploitation à la société locataire « consistant en des difficultés pour assurer les lieux, de fortes restrictions quant aux capacités de développement de son commerce, ainsi qu'en une limitation drastique de sa capacité à vendre son fonds du fait du risque de perte du local d'exploitation en cas d'injonction administrative de démolir », la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1719 du code civil.* »

Réponse de la Cour — Vu l'article 1719 du code civil :

4. Selon ce texte, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

5. Pour rejeter la demande de la société La Vénitienne en résolution du bail, l'arrêt retient qu'elle exploite le local litigieux, conformément à sa destination de commerce de pizzas à emporter, depuis la signature du bail, et que l'absence de régularité de la situation administrative du local n'a pas d'incidence directe sur l'exploitation quotidienne du fonds de commerce et ne peut légitimer le non-paiement des loyers.

6. L'arrêt retient, encore, que le défaut de permis de construire affectant le local commercial, dont les consorts [D] ne démontrent pas qu'il puisse être régularisé, est source de troubles d'exploitation consistant en des difficultés pour assurer les lieux, de fortes restrictions quant aux capacités de développement du commerce, ainsi qu'en une limitation drastique de la capacité du preneur à vendre son fonds du fait du risque de perte du local d'exploitation en cas d'injonction administrative de démolir.

7. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

8. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir sur le pourvoi principal entraîne, par voie de conséquence, l'annulation des dispositions critiquées par le moyen du pourvoi incident fixant le montant des préjudices subis par la société La Vénitienne, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 janvier 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Papeete ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Papeete, autrement composée ;

Condamne Mme [C] [Y], Mme [E] [D], Mme [K] [D], M. [B] [D], M. [N] [D], M. [L] [D] et Mme [T] [D] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [C] [Y], Mme [E] [D], Mme [K] [D], M. [B] [D], M. [N] [D], M. [L] [D] et Mme [T] [D] et les condamne à payer à la société La Vénitienne la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier juin deux mille vingt-deux.

7. Moyens annexés — extraits utiles

Les moyens ne sont pas la décision : ce sont les arguments des parties. Deux branches méritent d'être connues parce qu'elles n'ont **pas** été tranchées et qu'on ne peut donc pas s'en prévaloir comme d'une solution acquise.

Premier moyen, troisième branche — l'anéantissement rétroactif (non examinée)

« Alors que si, dans un contrat synallagmatique à exécution successive, la résiliation judiciaire n'opère pas pour le temps où le contrat a été régulièrement exécuté, la résolution judiciaire pour absence d'exécution ou exécution imparfaite dès l'origine entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat ; qu'en déboutant la société La Vénitienne de sa demande de restitution de l'intégralité des loyers versés en exécution du bail en conséquence de l'inexécution par les bailleurs de leur obligation de délivrance au motif, inopérant, de l'absence de dol, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil. »

Second moyen, deuxième branche — la clause résolutoire mise en œuvre de mauvaise foi (non examinée)

« Alors qu'une clause résolutoire n'est pas acquise si elle a été mise en oeuvre de mauvaise foi par le créancier ; que pour constater l'acquisition de la clause résolutoire, la cour d'appel a retenu que le défaut de conformité de la chose louée n'est pas en lui-même constitutif d'une mauvaise foi des bailleurs susceptible de priver d'effet leur commandement de payer ; […] qu'en statuant ainsi, après avoir relevé […] que ceux-ci ont construit l'extension abritant le local désormais occupé par la société La Vénitienne sans avoir préalablement obtenu de permis de construire et qu'ils ont néanmoins permis à celle-ci d'y transférer l'exploitation de son fonds de commerce, alors qu'ils ne pouvaient ignorer que la chose louée était affectée d'un défaut de conformité […]. »

> **À retenir :** ces deux branches décrivent des thèses plaidées, non des solutions consacrées. Les citer comme jurisprudence serait une faute. En revanche, la seconde décrit une configuration proche de la nôtre — un bailleur qui construit sans autorisation puis met en œuvre sa clause résolutoire — et mérite d'être creusée sur d'autres arrêts.

Pièce de jurisprudence versée au dossier 32-34 rue Robert Witchitz — Ivry-sur-Seine.
Source unique : Légifrance, **JURITEXT000045904750**, https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045904750 — page consultée le 4 septembre 2026 à 3 h 30.
Article visé : art. 1719 c.civ., LEGIARTI000020459127.
Document établi le 4 septembre 2026 à 3 h 32.