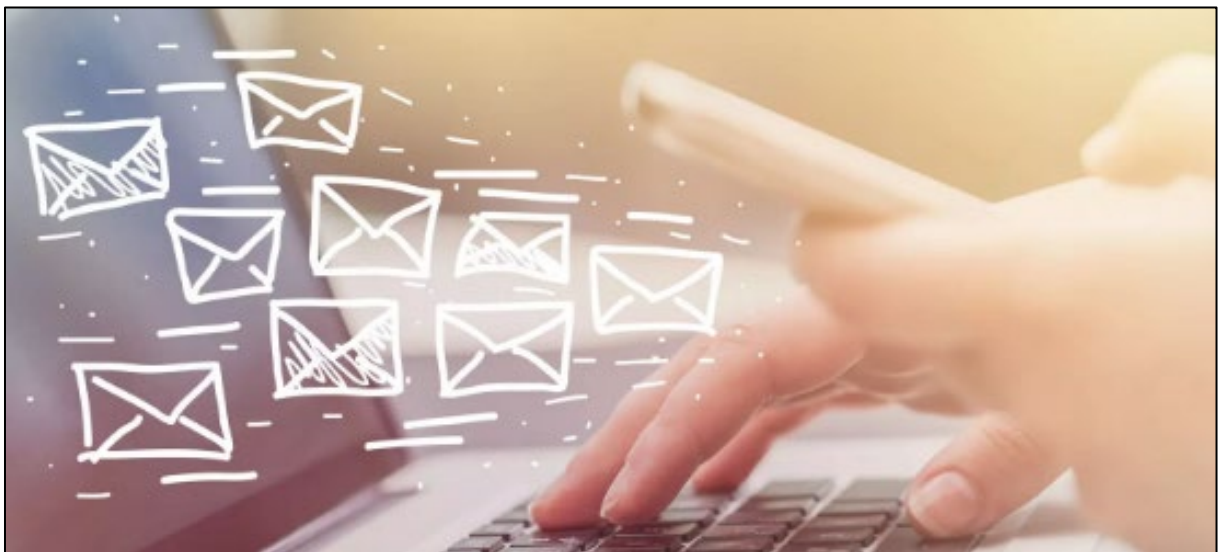


## Des échanges d'e-mails peuvent attester de l'existence d'un bail commercial verbal.

CA Paris 4-4-2024 n° 22/10921,  
Sasu La Familiale c/ Etablissement public Assistance Publique - Hôpitaux de Paris

L'existence d'un bail commercial verbal peut être prouvée par les échanges d'e-mails entre le bailleur et le locataire, qui démontrent un accord entre les parties sur les éléments essentiels du contrat ainsi qu'un commencement d'exécution de celui-ci.



L'existence d'un bail commercial verbal peut être établie grâce aux échanges d'e-mails entre le bailleur et le locataire, montrant un accord sur les éléments essentiels du contrat ainsi qu'un commencement d'exécution de celui-ci. Dans cette affaire, après avoir informé son bailleur de sa recherche d'un espace supplémentaire de stockage, le locataire reçoit un mail du responsable immobilier contenant la proposition suivante : « Vous récupérez ce hangar d'une surface d'environ 15 m<sup>2</sup> à titre gratuit, seules les charges vous seront facturées. Je vous laisse me confirmer que vous récupérez cette surface. Je verrai de mon côté comment officialiser cette attribution sans nécessairement vous faire signer un contrat ». Le locataire répond par retour de mail qu'il « accepte volontiers », demande s'il « souhaite officialiser [la] proposition par une lettre » et précise qu'il fera les travaux nécessaires pour réhabiliter le hangar. Le lendemain, le responsable immobilier lui répond qu'il « prépare un avenant d'adjonction de surface » qu'il lui transmettra « pour signature rapidement » et lui donne l'autorisation de commencer les travaux et d'installer un verrou. Après avoir occupé le hangar pendant quatorze mois, le locataire est informé que « ce local n'est plus proposé à la location de façon isolée ».

La cour d'appel de Paris a conclu que la proposition du responsable immobilier visant à établir un avenant d'adjonction de surface au bail commercial initial, à titre gratuit sauf pour le paiement des charges, avait été acceptée sans ambiguïté ni réserve par le locataire sur la nature de la chose louée et le prix, ce qui atteste d'un accord sur les

éléments essentiels du contrat de bail commercial verbal. De plus, bien qu'aucune mention explicite relative à la durée de ce bail verbal ne figure dans les e-mails échangés, le responsable immobilier ayant indiqué préparer « un avenant d'adjonction de surface » a implicitement entendu calquer la durée du bail verbal sur celle du bail commercial initial, la seule modification étant l'assiette du bail.

La cour a également noté que ce bail verbal, portant extension de l'assiette du bail initial, avait donné lieu à un commencement d'exécution, avec le locataire occupant les locaux litigieux et réalisant des travaux d'aménagement. Par conséquent, la cour d'appel a déterminé que les échanges entre les parties ne faisaient pas référence à la nécessité d'un contrat écrit pour la validité de l'engagement, mais seulement à des fins probatoires. Elle a ainsi considéré que le contrat de bail verbal avait été correctement conclu et a rejeté la demande d'expulsion formulée par le bailleur.

**A noter :**

Le contrat de bail peut effectivement être verbal (C. civ. art. 1714), même lorsqu'il relève du régime des baux commerciaux (Cass. 3e civ. 12-12-1990 n° 89-11.534 D : RJDA 2/91 n° 91). L'existence d'un bail verbal peut être prouvée par tous moyens, à condition qu'il ait débuté son exécution (C. civ. art. 1715).

Cependant, la seule occupation des lieux ne suffit pas à établir un commencement d'exécution, car cela nécessite que la personne qui s'en prévaut exerce ses droits tout en remplissant les obligations découlant du bail (Cass. 3e civ. 5-1-1978 n° 76-11.010 : Bull. civ. III n° 10), notamment le paiement du loyer (Cass. 3e civ. 29-4-1970 n° 68-14.497 : Bull. civ. III n° 289), ou, comme dans cette affaire, la réalisation de travaux d'aménagement.

Il est important de rappeler que pour conclure un bail commercial, un accord doit être atteint entre les parties sur la chose louée, le prix (C. civ. art. 1709) ainsi que sur la durée du bail (Cass. 3e civ. 5-12-2001 n° 00-14.294 FS-D : AJDI 2002 p. 129 note M.-P. Dumont).