



# L'obligation de sécurité du bailleur est une composante de l'obligation de délivrance

publié le 09/12/2011, vu 51453 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**L'obligation de délivrance conforme d'un bien par le bailleur est extensive et comprend aussi l'obligation de sécurité. Cette obligation de sécurité peut être lourde puisque dans le cas de vices cachés le bailleur sera nécessairement responsable, même s'il a pris des mesures pour l'assurer. Cette obligation peut concerner la vétusté des lieux (installation électrique...) voire leur mauvais état sanitaire (amiante...), qui seront souvent caractérisés par un non-respect des normes en vigueur. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. Cette obligation doit être exécutée à la date de prise d'effet du bail, sauf clause contraire.**

L'obligation de délivrance conforme d'un bien par le bailleur est extensive et comprend aussi l'obligation de sécurité.

Cette obligation de sécurité peut être lourde puisque dans le cas de vices cachés le bailleur sera nécessairement responsable, même s'il a pris des mesures pour l'assurer.

Cette obligation peut concerner la vétusté des lieux (installation électrique...) voire leur mauvais état sanitaire (amiante...), qui seront souvent caractérisés par un non-respect des normes en vigueur.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Cette obligation doit être exécutée à la date de prise d'effet du bail, sauf clause contraire.

## **A- L'obligation de délivrance conforme**

Selon l'article 1719, 1° du Code civil, « **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 [...]** ».

Cette obligation énoncée à l'article 1719 correspond donc à la délivrance d'un bien conforme à sa destination contractuelle.

Précisons que le contrat de bail étant un contrat à exécution successive (à l'inverse de la vente par exemple), la délivrance conforme est due par le bailleur pendant toute la durée du contrat de bail.

Cette obligation est inhérente au contrat de bail ; en conséquence, aucune stipulation particulière n'est nécessaire dans le bail pour que le bailleur y soit obligatoirement tenu, et aucune clause contractuelle ne peut en exonérer le bailleur.

Cette obligation ne figure cependant pas au rang des éléments essentiels du bail ; les parties peuvent donc valablement y déroger, notamment par une clause dite de « prise en l'état ».

A condition à condition toutefois que les lieux loués permettent la destination autorisée par le bail (Cass. 3<sup>e</sup>civ. 2 juillet 2003 n° 01-16.246 FP-PBI, SCI Sept Adenauer c/ Sté Péchiney).

La seule existence de la clause selon laquelle le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance ne suffit pas à décharger le bailleur de son obligation de délivrance.

Ainsi la clause d'un bail commercial stipulant que « le bénéficiaire prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, les ayant visités à plusieurs reprises et ayant reçu du promettant deux rapports sur les travaux nécessaires à l'exploitation dans lesdits locaux d'un commerce d'hôtel ». (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 juin 2002 n° 00-19.037 FS-PB, Sté Hôtel de France c/ Duval).

En conséquence de ces principes énoncés, le bailleur doit fournir à son locataire un local dans lequel il puisse exercer son activité.

Il doit donc notamment vérifier que les diverses autorisations nécessaires soient acquises et les différentes réglementations respectées. Les travaux rendus obligatoires par l'administration peuvent aussi être rattachés à l'obligation de délivrance conforme du bailleur.

Ce qui se rattache par ailleurs à l'obligation de sécurité due par le bailleur à au preneur.

## **B- L'obligation de sécurité**

L'article 1720 al.1 dispose que « **le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives** ».

Selon l'article 1721 « **Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail** ».

Le bailleur assume donc, à l'égard de son locataire une obligation de sécurité que ce dernier peut faire valoir sur la base de la garantie des vices cachés, de l'obligation d'entretien ou de l'obligation de jouissance paisible.

Cette obligation de sécurité a, depuis un arrêt de cassation du 2 décembre 1998, été constituée en une obligation de moyen autonome pesant sur le bailleur (Cass. 2<sup>e</sup> civ. 2 déc. 1998, *Cuvillier c/ Boulogne-sur-Helpes*, pourvoi n° 96-22.197), arrêt qui reconnaît pour la première fois explicitement l'existence d'une obligation de sécurité à la charge du bailleur.

Cependant une obligation de sécurité n'étant que de moyen revient en fait à n'être qu'une simple obligation d'entretien.

C'est pourquoi la Cour de cassation énonce que cette obligation devient de résultat lorsqu'elle recouvre l'obligation de garantie des vices cachés.

En effet la Cour de cassation a considéré, au visa de l'article 1721 suscité, que « **le bailleur doit garantir le locataire contre tous les vices ou défauts du bien loué qui en empêchent l'usage, même s'il ne les a pas connus lors de la conclusion du bail** » (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 janvier 2009 n  07-11.516, Sté Axa France Iard c/ Sté Agence Desmeuzes.).

Dans cette affaire un locataire avait été victime d'une électrocution alors qu'il gonflait une piscine dans son jardin à l'aide d'un compresseur branché à une prise de courant située dans l'entrée de la maison.

Une cour d'appel avait exonéré le bailleur de son obligation de sécurité au motif qu'un électricien intervenu sur l'installation électrique deux ans avant la conclusion du bail avait commis une faute en ne prévenant pas le bailleur de la nécessité d'installer un disjoncteur et que cette faute ne pouvait être ni prévue ni empêchée par le bailleur qui avait fait appel à un professionnel normalement compétente.

La Cour de cassation fait donc bien dans ce cas peser une obligation de résultat au bailleur, ce qui implique que la simple existence d'un danger d  à un vice caché engage sa responsabilité.

Cette responsabilité existe quand bien même le bailleur aurait fait intervenir un professionnel et que celui-ci se révèle avoir été défaillant, contre lequel il pourra néanmoins agir par la suite en manquement à ses obligations contractuelles.

En conséquence, il ne suffit pas que le bailleur ait pris des mesures pour que la sécurité du locataire soit assurée, il répond nécessairement des vices cachés, sauf à se retourner, le cas échéant, contre un professionnel défaillant.

Dans un arrêt du 7 septembre 2011, la Cour d'Appel de Montpellier a estimé que « **compte tenu des éléments d'appréciation au dossier établissant un manquement partiel du bailleur à ses obligations au titre du caractère vétuste, dangereux et insalubre des lieux et notamment de la défectuosité, de la non-conformité de l'installation électrique, il y avait lieu d'allouer à la preneuse des dommages-intérêts à titre de réparation pour le trouble de jouissance qu'elle a subi pendant toute la durée d'occupation** ».

« **En l'espèce, le bailleur n'avait pas mis fin en totalité à ces désordres malgré la mise en demeure d'exécuter les travaux que lui a adressée la locataire** » (CA Montpellier 1 re Chambre, Section BARR T n  10/02866).

Il ressort de cet arrêt que la dangerosité et l'insalubrité des lieux donnés à bail peuvent justifier l'attribution de dommages-intérêts.

#### - **Responsabilité des travaux de mise aux normes**

Cette obligation de sécurité implique notamment que le local soit en conformité avec les réglementations et normes en vigueur.

Lorsque l'immeuble ne répond pas, ou ne répond plus, à ces règles, des travaux de mise en conformité s'imposent.

La question se pose alors de savoir qui, du bailleur ou du locataire, doit prendre en charge ces travaux.

La Cour de cassation a posé le principe selon lequel les travaux imposés par l'administration sont à la charge du bailleur, sauf stipulation expresse contraire (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 1<sup>er</sup> juin 1999 n  986 D,

Dupuis c/ Sté Nouvel hôtel du Loiret).

Lorsque les travaux en cause se rapportent à la sécurité, la Cour de cassation a toujours considéré que le propriétaire devait en assumer les frais (Cass. soc. 20 novembre 1953).

S'agissant des autres travaux (hygiène, ravalement, etc.), seule une stipulation expresse contraire du bail peut faire échapper le propriétaire à la charge des travaux prescrits par l'autorité publique (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 13 juillet 1994).

Joan DRAY  
Avocat à la Cour  
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare  
75009 -PARIS  
TEL:01.42.27.05.32  
FAX: 01.76.50.19.67