Image not found or type unknown

Bail commercial : le propriétaire doit entretenir le bien loué

Fiche pratique publié le **07/12/2017**, vu **1119 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le propriétaire d'un immeuble loue le local commercial, situé au rez de chaussée, à usage de boulangerie.

Deux ans plus tard, le plancher de l'appartement situé au-dessus de la boulangerie cède et endommage les lieux et les installations du locataire. Le sinistre est dû à l'humidité dégagée par l'utilisation du four à buée du boulanger, qui a entraîné le pourrissement du plafond, constitué principalement de bois aggloméré. Chacune des parties recherche la responsabilité de l'autre dans la survenance des dégâts.

C'est le propriétaire qui est finalement condamné à indemniser le locataire, pour les raisons suivantes : ce dernier a régulièrement entretenu le four, l'état de vétusté du matériel n'étant pas établi ; la nature du plancher en bois aggloméré était incompatible avec l'exploitation d'un fournil ; l'humidité qui se dégageait du four à buée, même si elle avait été partiellement à l'origine de l'état du plafond, était une conséquence d'un usage normal des locaux destinésexclusivement à l'exploitation d'une boulangerie ; il incombait au propriétaire de faire procéder à des travaux pour assurer la solidité de la structure de l'immeuble.

Par suite, le propriétaire a manqué à son obligation d'entretenir les lieux en état de servir à l'usage pour lequel ils avaient été loués et doit supporter les conséquences dommageables liées à l'effondrement du plafond.

Même en l'absence de stipulations particulières du bail, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au locataire le bien loué, de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail (C. civ. art. 1719).

Cette obligation inhérente au contrat de bail suppose la délivrance d'un bien conforme à sa destination contractuelle. Par ailleurs, en l'absence de clause contraire dans les contrats conclus avant le 5 novembre 2014, et dans tous les cas pour ceux conclus ou renouvelés après cette date, le bailleur est tenu des grosses réparations (C. com. art. R 145-35, 1° issu du décret 2014-1317 du 3-11-2014).

Bail commercial : comment se répartissent les charges et réparations ?

Articles sur le même sujet :

- Réussir la création de sa SARL NOUVEAU
- Rompre un bail commercial NOUVEAU
- Sous-louer un bail commercial
- Céder un bail commercial
- Céder un fonds de commerce

- Rémunérer un gérant de SARL
- Gérer un compte courant d'associé
- Dividendes : mode d'emploi
- Réussir à se faire payer

- Bail commercial : qui peut en conclure ?
- Bail commercial : un notaire est-il nécessaire ?
- Bail commercial : sa durée
- Bail commercial : pas-de-porte et dépôt de garantie
- Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie
- Quelle est l'utilité d'une clause résolutoire dans un bail commercial ?
- Bail commercial : les pièges à éviter
- La fixation du loyer du bail commercial
- Bail commercial : le loyer doit-il correspondre à la valeur locative ?
- Révision du loyer du bail commercial
- Bail commercial : les obligations du bailleur
- Bail commercial : les obligations du locataire
- Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés