



Stipulation expresse obligeant le preneur à effectuer les travaux de sécurité prescrits par l'autorité

publié le **29/05/2013**, vu **1009 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Le bailleur doit délivrer au preneur la chose louée et entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Mais, cette disposition étant supplétive, l'existence d'une stipulation expresse du bail mettant les travaux de sécurité prescrits par l'autorité administrative à la charge du preneur est valable.

L'arrêt de la Cour de cassation du [13 novembre 2012](#) porte sur le caractère supplétif de l'article 1719-1° et 2° du Code civil qui pose l'obligation au bailleur de délivrer des locaux conformes à l'usage pour lequel le contrat de bail commercial a été conclu. Le 11 octobre 2000, un contrat de bail est conclu entre une société immobilière et une société CMRL afin d'y exploiter une clinique chirurgicale et gynéco-obstétricale. Cependant, les lieux ne sont pas utilisables en raison de l'absence de conformité aux normes de sécurité. La locataire les restitue donc en janvier 2008. La société immobilière l'assigne alors en paiement des loyers arriérés et du coût de la remise en état des locaux. Mais, la société CMRL invoque en défense l'exception d'inexécution, faute de délivrance par la bailleuse d'un bien conforme à sa destination contractuelle et sollicite l'indemnisation de sa perte d'exploitation. La cour d'appel retient la demande de la société immobilière. La société CMRL forme alors un pourvoi accueilli par la Cour de cassation qui censure la Cour d'appel d'après l'article 1719-1° et 2° du code civil. Ce texte oblige le bailleur, « par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune 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. ». Mais, le caractère supplétif de cette obligation amène la Cour de cassation à reprocher à la cour d'appel de ne pas avoir constaté « l'existence d'une stipulation expresse du bail mettant les travaux de sécurité prescrits par l'autorité administrative à la charge du preneur ». La cour d'appel a ainsi violé le texte susvisé.

Source : Editions Francis Lefevbre