Obligation du bailleur de prendre en charge le désamiantage du local commercial donné à bail

publié le **06/02/2018**, vu **18104 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le bailleur doit-il prendre à sa charge le cout des travaux de désamiantage alors que le bail prévoit que le preneur doit procéder aux travaux de réhabilitation de l'immeuble ?

En matière de bail commercial, il est parfois difficile de connaître précisément l'étendue des obligations des parties.

De manière générale, l'article 1719 du Code civil prévoit que le bailleur a l'obligation :

- **1° De délivrer au preneur la chose louée** et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant
- 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
- 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Aux termes d'un arrêt du 18 janvier 2018, la Cour de cassation a jugé que les travaux de retrait d'amiante sont à la charge du bailleur, en vertu de son obligation de délivrance qui lui impose de procéder aux travaux nécessaires à l'activité stipulée au bail, sauf clause contraire expresse ***(Cass., 3ème Civ., 18 janv. 2018, n° 16-26011)***.

En l'espèce, une association a pris à bail commercial un immeuble destiné à usage de crèche.

Avant de commercer son activité, l'association a conclu un contrat de promotion immobilière avec une société pour la conception et la réhabilitation de l'immeuble.

Or, au cours des travaux, la société a découvert la présence, sur la toiture du bâtiment, de plaques de fibrociment contenant de l'amiante.

Dès lors, elle a effectué les travaux de désamiantage.

Toutefois, ces travaux n'étaient pas prévus dans le contrat de promotion immobilière.

Or, l'association a considéré qu'il appartenait au bailleur de payer le cout des travaux et a assigné ce dernier en justice afin d'obtenir sa condamnation au paiement de la facture de désamiantage ainsi que la réparation de son préjudice financier né du retard de la livraison de l'immeuble.

Dans un premier temps, les juges d'appel ont rejeté ces demandes.

L'association s'est donc pourvue en cassation et l'arrêt d'appel a été cassé et annulé par la Cour de cassation.

En effet, la Haute Cour a jugé que :

> ***« Les obligations pesant sur le promoteur immobilier envers le preneur, au titre des travaux de réhabilitation d'un immeuble loué, n'exonèrent pas le bailleur, tenu d'une obligation de délivrance, de la prise en charge des travaux nécessaires à l'activité stipulée au bail, sauf clause expresse contraire. La cour d'appel, qui s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser une exonération du bailleur, prive sa décision de base légale ».***

Il ressort de cette décision que les travaux de désamiantage incombent au bailleur, sauf clause contraire expresse du bail.

Ainsi, selon la jurisprudence, sauf clause expresse contraire du contrat de location, le bailleur est tenu de procéder aux travaux nécessaires à l'exercice de l'activité stipulée au bail, même lorsque le preneur à bail s'est engagé contractuellement aux termes de celui-ci à faire réaliser à ses frais les travaux de réhabilitation du local.

Par conséquent, le bailleur ne peut s'exonérer de son obligation de mise à disposition d'un local conforme à l'objet de l'activité stipulé dans le contrat de location et de faire procéder à sa charge aux travaux de désamiantage du local donné à bail, dont le cout financier peut être extrêmement important.

En conséquence, il appartient aux parties au contrat de bail commercial d'être particulièrement vigilant sur ce type de clause.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je suis à votre disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés