



Portée de l'obligation de délivrance conforme par le bailleur d'un local commercial

publié le 27/11/2013, vu 21888 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 19 juin 2013, la Cour de cassation a précisé la portée de l'obligation du bailleur de délivrer au locataire un local commercial conforme à la destination prévue au bail.

En présence d'un bail commercial, les parties peuvent répartir à leur convenance la charge des travaux d'entretien et de réparation du local loué en insérant une clause en ce sens dans le contrat de bail.

Une telle clause doit être expresse et dépourvue d'ambiguïté.

L'obligation de délivrance incombant au bailleur vient tout de même limiter cette liberté contractuelle.

Pour mémoire, aux termes de l'article 1719 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 et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Ainsi, la clause insérée dans l'acte de cession d'un fonds de commerce et selon laquelle le cessionnaire fera son affaire personnelle de la réfection des locaux ordonnée par l'administration n'exonère pas le bailleur de son obligation de délivrance. (Cass. Civ. III, 19 juin 2013, n°12-18.337)

En l'espèce, une société a acquis un fonds de commerce exploité dans un immeuble.

L'acte de cession stipulait que l'acquéreur avait pris connaissance des travaux de mise en conformité à entreprendre et déclarait en faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

Par la suite, le locataire a assigné le bailleur en exécution des travaux de mise en conformité des locaux ou, subsidiairement, en résiliation du bail commercial.

La cour d'appel a rejeté cette demande en estimant que la locataire ne pouvait arguer de l'inexécution par la bailleuse de son obligation de délivrance car elle avait pleinement connaissance des travaux de conformité à entreprendre avant de pouvoir exploiter le fonds de commerce et s'y était engagée librement dans le cadre de la cession de ce fonds.

Cependant, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en rappelant d'emblée que « *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 et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.* »

En conséquence, les juges d'appel ne pouvaient pas valablement rejeter la demande de la locataire « *sans constater que la bailleuse avait satisfait à son obligation de délivrer des locaux conformes à l'usage auquel ils étaient destinés et exempts de vices affectant leur gros œuvre et leur sécurité* », ce qui justifie la cassation pour violation des articles 1719 et 1315 du code civil.

En d'autres termes, le bailleur avait l'obligation de délivrer au locataire des locaux conformes à l'usage auquel ils étaient destinés et exempts de vices affectant leur gros œuvre et leur sécurité.

Ainsi, dès lors que le bailleur n'a pas rempli cette obligation de délivrer des locaux conformes à la destination prévue au bail, le locataire est en droit d'engager sa responsabilité, quand bien même l'acte de cession du fonds de commerce stipulait que ce dernier faisait de la réfection des locaux son affaire personnelle.

Par ailleurs, il convient de relever que le bailleur n'étant pas partie à l'acte de cession du fonds de commerce ne pouvait donc pas s'en prévaloir.

Il résulte de cette décision que le bailleur souhaitant mettre à la charge du locataire certains travaux ou réparations doit bien veiller à insérer une clause expresse en ce sens dans le contrat de bail, au risque, à défaut, de mettre en jeu sa responsabilité.

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

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.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com