



Amiante et obligation de délivrance du bailleur

publié le **29/01/2018**, vu **3579 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

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.

Selon 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 :*

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. "

Dans l'espèce soumise à la Cour de Cassation, une association avait pris à bail commercial un immeuble destiné à usage de crèche ; Elle avait préalablement conclu un contrat de promotion immobilière avec une société pour la conception et la réhabilitation de l'immeuble ; Ayant découvert la présence, sur la toiture du bâtiment, de plaques de fibrociment contenant de l'amiante, le promoteur immobilier a réalisé des travaux de retrait d'amiante non prévus dans son contrat ; L'association a ensuite assigné la bailleuse en paiement de la somme correspondant au prix des travaux de désamiantage et en réparation du préjudice financier entraîné par le retard de la livraison de l'immeuble ;

Pour rejeter ces demandes, la Cour d'appel a retenu qu'en vertu du contrat de promotion immobilière, la société était tenue à une obligation de résultat qui comprenait celle d'identifier et de contrôler la conformité de l'immeuble et son opération de réhabilitation aux règles de sécurité, d'hygiène et d'urbanisme en vigueur, y compris, par conséquent, celle relatives à la présence de matériaux ou de produits en amiante, et que le projet de promotion immobilière comprenant la description technique et l'offre financière était annexé au bail, de sorte que l'association ne peut, ni se prévaloir de son ignorance quant à la présence de matériaux en amiante, ni reprocher au bailleur de ne pas l'avoir dénoncée, ni lui réclamer de répondre de l'obligation d'enlever les matériaux ou de supporter le coût de leur retrait, ni a fortiori, lui demander de l'indemniser des retards dans la livraison de l'immeuble ;

La Cour de cassation a cassé cette décision au motif 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 (Cour de cassation arrêt

n° 26 du 18 janvier 2018 (16-26.011).

[Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "](#)

Isaac LOUBATON

Avocat à la Cour

01.41.53.49.14.