



L'obligation de délivrance du bailleur

Jurisprudence publié le 10/06/2021, vu 10639 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La notion d'obligation de délivrance du bail commercial recouvre plusieurs obligations.

La notion d'obligation de délivrance du bail commercial recouvre plusieurs obligations.

Elle est la première obligation qui pèse sur le bailleur et elle peut être multiple qu'il s'agisse de la délivrance purement matérielle des locaux, de la délivrance juridique ou de la conformité à la destination contractuelle.

Un bailleur s'est cru dans son droit en condamnant le locataire à un paiement sans preuve de la remise des nouvelles clés du bien.

Dans ce cas, le bailleur manque-t-il à son obligation de délivrance ?

La Cour de Cassation a répondu en précisant les contours de cette notion et précise « Le bailleur ne peut demander la condamnation de son locataire au paiement de loyer s'il ne justifie pas lui avoir remis les clés des locaux. » (Cass. 3e civ., 3 déc. 2020, n° 19-18.816, B. c/ I.: JurisData n° 2020-020018)

La Cour de Cassation rappelle qu'en application de l'article 1353 du Code civil, il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver, et à celui qui se prétend libéré d'en justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

C'est au bailleur de prouver sa remise des clés de la nouvelle serrure au locataire, lui permettant l'accès aux lieux loués sans aucune obligation pour le locataire de disposer du local ou non. La responsabilité du bailleur n'est donc pas contestable.

L'obligation de délivrance du bail commercial est encadrée à 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, 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.
- D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.
- D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.
- D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »

Le bailleur est tenu de l'obligation de délivrance, sans aucune entrave aux satisfactions du locataire, de la chose louée en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée. C'est une obligation essentielle et fondamentale au bail.

Responsabilité du bailleur

« Le bailleur ne peut demander la condamnation de son locataire au paiement de loyer s'il ne justifie pas lui avoir remis les clés des locaux. » (Cass. 3e civ., 3 déc. 2020, n° 19-18.816, B. c/ l.: JurisData n° 2020-020018).

La Cour de cassation sanctionne le comportement du bailleur qui violation de son obligation de délivrance et du trouble de jouissance, ce qui engage sa responsabilité contractuelle.

C'est au bailleur de prouver sa remise des clés de la nouvelle serrure au locataire, lui permettant l'accès aux lieux loués sans aucune obligation pour le locataire de disposer du local ou non. La responsabilité du bailleur n'est donc pas contestable.

La prise en charge des travaux nécessaires

« Les obligations pesant sur le promoteur immobilier envers le preneur, au titre de travaux de réhabilitation de l'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 ». (cours de cass, Chambre civile 3, 18 janvier 2018, 16-26.011,)

Sauf stipulation expresse contraire, le bailleur doit être responsable des travaux nécessaires aux activités prévues au bail conformément à ses obligations de livraison. Si le preneur confie ces travaux au promoteur immobilier, il ne sera pas exonéré.

Cette décision de la Haute juridiction rappelle le caractère fondamental de l'obligation de délivrance du bailleur, c'est-à-dire obliger le bailleur à fournir un lieu adapté à l'usage auquel il est destiné, selon la loi PINEL de 2014.

La Cour a également reconnu que le bailleur peut être exonéré d'une partie de l'obligation de livraison en transférant au preneur la charge de travail requise pour les activités précisées dans le bail, à condition qu'il y ait des dispositions claires.

§ La sanction de la violation de l'obligation de délivrance

« Le bailleur qui remplace la serrure des locaux donnés à bail avant la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, privant ainsi le preneur de tout accès aux locaux, commet une voie de fait contraire aux dispositions de l'article 1719 du Code civil. Il doit indemniser le preneur du préjudice subi de ce fait, malgré l'absence d'exploitation effective des lieux. » (Cass. 3e civ., 4 mars 2021, n° 19-13.240: JurisData n° 2021-002914)

La haute juridiction tranche en estimant que la voie de fait commise par le bailleur est à l'origine d'un préjudice dont l'existence justifie réparation au visa des dispositions de l'article 1719 du Code civil, peu important que le preneur n'ait pas commencé à exploiter les locaux à la date où elle est intervenue, dans la mesure où il en était l'occupant régulier en vertu d'un bail commercial.

Dans cette affaire, le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance en le plaçant dans l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination contractuelle, dès lors qu'il avait tardé à autoriser la réalisation des travaux nécessaires à cet effet, et l'avait sommé, une fois l'autorisation donnée, de quitter les lieux et avait procédé au changement de serrure du rideau métallique de l'entrée principale des locaux, interdisant ainsi tout accès aux lieux loués au preneur

Dans un autre arrêt, la Cour de Cassation a jugé que l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance autorise le preneur à soulever l'exception d'inexécution si les locaux sont impropres à l'usage auquel ils étaient destinés.

Le preneur qui a fermé son activité pour que le bailleur puisse entreprendre les travaux éradiquer la mэрule pendant deux ans, considérerait à juste titre qu'il n'avait pas l'usage lieux conformément à leur destination, pendant la période des travaux de sorte qu'il était en droit de suspendre le paiement de ses loyers et charges.

Cette décision permet au locataire d'échapper au paiement des loyers et charges pour la période

ou le bailleur a accompli les travaux et sans qu'il ait pu jouir de l'usage des locaux.

Cass. 3e civ., 27 févr. 2020, n° 18-20.865, F-D, Andonian c/ Sté Valcat (pourvoi c/ CA Rouen, 7 juin 2018) : JurisData n° 2020-002668

_ La loi PINEL de 2014 renforce l'obligation de délivrance pesant sur le bailleur par la modification des caractéristiques du bail commercial et la mise en place de dispositions.

Elle donne un cadre et un apport juridique aux jurisprudences mises en place avant elle.

Les modifications apportées concernent notamment : La répartition des travaux et des charges entre le locataire et le propriétaire, La durée du bail commercial, La révision et le renouvellement du bail commercial. _

Il faut toutefois ne pas confondre avec la situation où le locataire refuse les clés et renonce à son projet d'installation car dans ce cas, le bailleur a satisfait à son obligation de délivrance en permettant au preneur d'entrer en possession de la chose, notamment en fixant un rendez-vous aux fins de remise des clés des lieux loués.

Dès lors que le preneur est à l'origine de l'absence de remise des clés, il ne peut obtenir la résolution du contrat de bail pour manquement de la bailleuse à l'obligation de délivrance.

Cass. 3e civ., 20 oct. 2016, n° 15-19.533, FS-D, Sté Gallieni c/ Sté Pinon (pourvoi c/ CA Versailles, 7 avr. 2015) : JurisData n° 2016-021837

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67