



# Bail commercial : une obligation de délivrance conforme... à durée limitée ?

Jurisprudence publié le 21/12/2020, vu 1442 fois, Auteur : [Assistant-juridique.fr](https://www.assistant-juridique.fr)

**Dénonçant le taux anormal d'amiante dans le local commercial qu'elle loue, une société refuse de régler son loyer tant que le bailleur n'aura pas entrepris de travaux.**

1 an après son entrée dans les lieux, une société signataire d'un bail commercial cesse de régler son loyer. Le motif ? L'amiante présente dans le local excède le seuil maximum fixé par la Loi...

« Pas de travaux, pas de loyer ! » décrète la société, qui rappelle que le bailleur est tenu de délivrer et d'entretenir le local loué, afin de garantir son bon état d'usage. Et parce que son bailleur manque ici à cette obligation, elle s'octroie le droit de ne pas régler ses loyers tant que les travaux de désamiantage ne seront pas effectués.

Sauf, répond le bailleur, que le seuil auquel la société fait référence n'a été fixé par la Loi qu'après son entrée dans les lieux. Par conséquent, au moment de la signature du bail, les locaux étaient parfaitement conformes à la réglementation en vigueur : le bailleur a donc, de son point de vue, parfaitement rempli son obligation de délivrance conforme...

A tort, répond le juge, qui souligne que le bailleur est tenu de délivrer un local en bon état d'usage et de réparations lors de la signature du bail, mais également tout au long de l'exécution de celui-ci.

Il doit donc faire en sorte que le taux d'amiante présente dans le local n'excède pas le seuil maximum prévu par la Loi... même si ce dernier n'a été fixé qu'après la conclusion du bail.

Ici, le locataire peut donc s'abstenir de régler son loyer tant que le bailleur n'aura pas effectué les travaux de désamiantage nécessaires...

Source : [weblex.fr](https://www.weblex.fr)

Pour plus d'infos : [Quelles obligations pour le bailleur d'un bail commercial ?](#)

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

## Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#)
  - [Rompre un bail commercial](#)
  - [Céder un bail commercial](#)
  - [Céder un fonds de commerce](#)
  - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
  - [Gérer un compte courant d'associé](#)
  - [Dividendes : mode d'emploi](#)
  - [Récupérer une facture impayée](#)
  - [Guide pratique de la SARL](#)
- 
- [Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?](#)
  - [Quelles différences entre un bail commercial et un bail professionnel ?](#)
  - [Comment fonctionne un bail précaire \(bail dérogatoire\) ?](#)
  - [Qu'est-ce qu'une convention d'occupation précaire ?](#)
  - [Bail commercial : qui peut en conclure ?](#)
  - [Un bail commercial doit-il être signé devant un notaire ou un avocat ?](#)
  - [Quelle est la durée d'un bail commercial ?](#)
  - [Qu'est-ce qu'un pas-de-porte ou droit d'entrée dans un bail commercial ?](#)
  - [Le versement et la restitution du dépôt de garantie d'un bail commercial](#)
  - [Comment fixer et augmenter le loyer d'un bail commercial ?](#)
  - [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
  - [Comment sont répartis les travaux et les charges d'un bail commercial ?](#)
  - [Bail commercial : les pièges à éviter](#)
  - [Quelles obligations pour le locataire d'un bail commercial ?](#)
  - [Déspécialisation : peut-on changer l'activité ou la destination d'un bail commercial ?](#)
  - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)