



# Local commercial situé dans une copropriété et manquement du bailleur à son obligation de délivrance

Jurisprudence publié le **01/03/2021**, vu **646 fois**, Auteur : [Assistant-juridique.fr](http://Assistant-juridique.fr)

**Le locataire commercial placé dans l'impossibilité d'exploiter son fonds de commerce peut demander réparation au bailleur sur le fondement de son obligation de délivrance.**

Le locataire d'un local commercial dans un immeuble en copropriété pour y exploiter un bar-restaurant, ayant constaté des désordres de construction, agit en réparation contre le bailleur pour manquement à son obligation de délivrance.

Une cour d'appel écarte cette demande, aux motifs qu'il n'était pas établi que les déformations de la poutre maîtresse et des solives invoquées par le locataire, qui portaient sur des parties communes, relevaient de la responsabilité contractuelle du bailleur ; ces déformations pouvaient, en effet, être attribuées soit à la structure ancienne en bois, qui présentait des déformations dès l'origine, soit à des travaux de rénovation, effectués par un ancien locataire ou sur d'autres appartements de la copropriété qui auraient pu aggraver la déformation de certains éléments de structure.

La Cour de cassation censure la décision, jugeant au contraire que le manquement du bailleur à son obligation de délivrance se déduisait des faits suivants : le plancher haut du rez-de-chaussée ne remplissait pas sa fonction ; il présentait un risque pour la sécurité des personnes et des biens ; des travaux de renforcement étaient à prévoir ; un dispositif d'étalement provisoire devait être mis en place.

Par suite, la demande formée contre le bailleur devait être accueillie.

Cass. 3e civ. 3-12-2020 n° 19-12.871 F-D

Source : efl.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 ?