



# Vente du bien loué et transfert de l'obligation d'effectuer des travaux

Commentaire d'arrêt publié le **02/03/2019**, vu **886 fois**, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

**Quelles sont les obligations du cessionnaire d'un immeuble à l'égard du locataire ? Il sera tenu notamment d'assumer l'obligation de l'ancien bailleur de réaliser les travaux de mise en conformité du bien.**

L'article 1719 du code civil prévoit notamment 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, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Il est obligé d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

La question se pose de savoir si le cessionnaire d'un immeuble, c'est-à-dire qui a fait l'acquisition d'un immeuble, récupère l'obligation qui incombait à l'ancien bailleur d'effectuer des travaux d'entretien et de réparation dans les locaux loués.

Dans cette affaire, une société E. était titulaire d'un bail portant sur un immeuble à usage commercial et d'habitation et consenti par la société H, qui avait été condamnée, par un jugement à faire réaliser des travaux sur l'immeuble. En appel, elle a demandé la condamnation in solidum de la société U, devenue aux termes d'un jugement adjudicataire de l'immeuble donné à bail, à réaliser les travaux.

La cour d'appel de Poitiers avait donné raison au locataire et avait estimé que la société U était tenue des conséquences financières de la condamnation de la société H à exécuter les travaux, car l'acquéreur avait acquis les droits du saisi dès le jour de l'adjudication. Elle considérait également que la société U était tenue du financement dès lors que le jugement avait été annexé au cahier des conditions de vente aux enchères.

La société U avait formé un pourvoi en cassation aux motifs que le bailleur qui vendait son immeuble n'était pas dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux qui étaient nécessaires, alors qu'il était propriétaire et dont la charge lui incombait. En outre, la vente de l'immeuble loué ou son adjudication n'opérait pas, à compter de sa date, transmission à l'acquéreur du contrat de bail la prise en charge financière des travaux qui incombait à l'ancien propriétaire.

Elle soulevait également que lorsqu'est annexé aux conditions de vente le jugement de condamnation à exécuter les travaux par l'ancien propriétaire, le financement de ces travaux incombait exclusivement à cet ancien propriétaire.

La cour de cassation rejette le recours et valide dans un arrêt du n° 17-31.101 du 21 février 2019 la position de la cour d'appel qui avait retenu que depuis son acquisition, la société U tenue d'une obligation envers le locataire de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué, ne s'en était pas acquittée.

Cet arrêt est innovant, puisqu'en matière de travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien, la cour de cassation estime que le cessionnaire d'un immeuble acquiert les droits et obligations de l'ancien bailleur pour la période antérieure à la cession.

Il est intéressant de relever aussi que le cessionnaire avait bien connaissance de l'existence des travaux à effectuer évoqués dans le cahier des conditions de vente et qu'il était informé que ces travaux étaient nécessaires à la délivrance conforme du bien au locataire.

Je reste à votre disposition [ici](#).

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

[contact@vanitou.com](mailto:contact@vanitou.com)

Tél : [0142664484](tel:0142664484)