Image not found or type unknown

CONTRAT DE BAIL SOUS CONDITION DE TRAVAUX

publié le **16/03/2010**, vu **2971 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

Lorsqu'un contrat de bail est signé sous la condition que le locataire puisse effectuer certains travaux, la réalisation de la condition est réputée accomplie lorsque c'est le locataire qui, par son comportement, a empêché la réalisation de ces travaux

Selon l\'Arrêt suivant :
Cass. 3e civ. 5 janvier 2010 n° 09-10.524 (n° 10 F-D) Sté Grande Pharmacie de la gare c/ Puel ép. Delpech

Lorsqu\'un contrat de bail est signé sous la condition que le locataire puisse effectuer certains travaux, la réalisation de la condition est réputée accomplie lorsque c\'est le locataire qui, par son comportement, a empêché la réalisation de ces travaux.

Un bail avait été conclu sous la condition, déterminante de l\'engagement du locataire, que celui-ci puisse effectuer des travaux modifiant la distribution des locaux. Aucun terme n\'avait été fixé pour l\'*accomplissement* de cette *condition*. N\'ayant pas obtenu les autorisations administratives nécessaires, le locataire avait demandé la résolution du bail pour défaut de réalisation de la condition.

Sa demande a été rejetée : ce n\'était pas la décision administrative de refus qui avait empêché la réalisation de la condition mais le refus unilatéral du locataire de procéder aux travaux supplémentaires exigés par l\'administration sur l\'ensemble de l\'immeuble.

à noter

Lorsqu\'une obligation est contractée sous la condition qu\'un événement arrivera sans qu\'un délai soit précisé, la condition n\'est censée défaillie que s\'il est devenu certain que l\'événement n\'arrivera pas (C. civ. art. 1176). Mais lorsque c\'est le débiteur qui a empêché l\'accomplissement de la condition, celle-ci est de plein droit réputée accomplie (C. civ. art. 1178).

L\'accomplissement de la condition a un effet rétroactif à la date de conclusion du contrat (C. civ. art. 1179) : le locataire est donc redevable des loyers depuis cette date.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés