

Bail commercial : l'obligation du bailleur de délivrer le local loué



© 2026 Les Echos Publishing

En 2003, un bail commercial portant sur des locaux à usage de boulangerie, pâtisserie et viennoiserie avait été signé entre le propriétaire et un couple de commerçants. 16 ans plus tard, en 2019, les locataires avaient agi en justice contre le bailleur pour qu'il soit contraint de leur délivrer une cour, située à l'arrière des locaux, qui était incluse dans le bail mais dont, manifestement, ils n'avaient jamais eu la disposition (pour une raison que l'on ignore).

La cour d'appel avait déclaré leur action prescrite au motif que plus de 5 années s'étaient écoulées entre le moment où le couple de locataires avait eu connaissance de son droit sur cette cour et celui où il avait agi en justice.

Saisie à son tour du litige, la Cour de cassation a censuré la décision de la cour d'appel. En effet, après avoir rappelé que l'obligation du bailleur de délivrer le local loué est une obligation continue qui perdure pendant toute la durée du bail, elle a affirmé que le locataire est en droit d'agir contre lui pour le forcer à exécuter cette obligation tant qu'elle n'est pas respectée. Dans cette affaire, l'action en justice des locataires en place contre le bailleur n'était donc pas prescrite.

Précision : les juges ont également précisé que le locataire est en droit d'obtenir la réparation du préjudice consécutif à l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance sur une période de 5 ans précédant sa demande en justice. Dans cette affaire, il était donc en droit d'obtenir une indemnisation pour avoir été privé de la jouissance de la cour, calculée pour la période allant de 2015 à 2019.

[Cassation civile 3e, 5 mars 2026, n° 24-19292](#)

© 2026 Les Echos Publishing