

Bail commercial : l'obligation du bailleur de maintenir le local en bon état



© 2025 Les Echos Publishing

Le bailleur d'un local d'habitation ou commercial est tenu de délivrer ce local au locataire en bon état de réparations. Et il doit procéder, dans le local, pendant la durée du bail, à toutes les réparations (autres que les réparations locatives, qui incombent au locataire) qui deviennent nécessaires.

À ce titre, les juges viennent de rappeler que ces obligations perdurent pendant toute la durée du bail. Il en résulte que lorsque le bailleur persiste à ne pas respecter ces obligations, le locataire est en droit d'agir contre lui pour le forcer à s'exécuter.

Dans cette affaire, un locataire commercial avait, en 2020, agi en justice contre le bailleur pour obtenir sa condamnation à effectuer des travaux de réparation rendus nécessaires par la vétusté du local. La cour d'appel avait considéré que cette demande était prescrite puisque plus de 5 années (délai de la prescription) s'étaient écoulées entre le moment où le locataire avait pris connaissance de la vétusté des locaux lors de leur prise en location (en 2012) et celui où il avait agi contre le bailleur.

Un manquement qui persiste

Saisie à son tour du litige, la Cour de cassation a censuré la décision de la cour d'appel. Pour elle, l'obligation du bailleur de maintenir le local loué en bon état de réparations étant due pendant toute la durée du bail, le locataire est en droit d'exercer une action contre lui pour le forcer à la respecter (donc à effectuer les travaux nécessaires) tant que le manquement à cette obligation persiste.

[Cassation civile 3e, 4 décembre 2025, n° 23-23357](#)

© 2025 Les Echos Publishing