

L'obligation du bailleur commercial de délivrer un local en bon état



© 2025 Les Echos Publishing

La loi oblige un bailleur à délivrer le local loué à un locataire en bon état de réparations de toute espèce, d'entretenir ce local en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué, d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les réparations locatives, et d'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail. On parle d'obligation « de délivrance ».

Et attention, s'il est possible, par une clause insérée dans le contrat de location, d'aménager cette obligation de délivrance, par exemple en mettant certains travaux ou certaines réparations à la charge du locataire, une telle clause ne doit pas aboutir à exonérer totalement le bailleur de son obligation de délivrance.

Une clause de non-recours...

C'est ce que les juges ont rappelé dans l'affaire récente suivante. Un locataire de locaux à usage de bureaux dans lequel de nombreuses infiltrations d'eau avaient été constatées avait agi contre le bailleur afin d'obtenir réparation de son préjudice, reprochant à ce dernier d'avoir manqué à son obligation de délivrance.

Or, une clause du bail prévoyait que le locataire renonçait « à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation ». Du coup, la cour d'appel avait considéré que cette clause empêchait le locataire de demander une indemnisation au bailleur sur le fondement d'un manquement à son obligation de délivrance.

... n'exonère pas le bailleur de son obligation de délivrance

Mais la Cour de cassation a censuré cette décision, affirmant qu'une clause de non-recours, qui n'a pas pour objet de mettre à la charge du locataire certains travaux d'entretien ou de réparation, n'a pas pour effet d'exonérer le bailleur de son obligation de délivrance.

[Cassation civile 3e, 10 avril 2025, n° 23-14974](#)

© 2025 Les Echos Publishing