

Vice de construction apparu en cours de bail : le bailleur doit en être informé !



© 2021 Les Echos Publishing

Sauf clause contraire prévue dans le contrat, le propriétaire d'un local commercial donné à bail est tenu de le délivrer au locataire en bon état de réparation. Et pendant la durée du bail, il doit réaliser les travaux qui sont rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble. À défaut, sa responsabilité peut être engagée pour avoir manqué à son obligation de délivrance.

Mais encore faut-il qu'il soit informé de l'existence du vice. En effet, sa responsabilité ne peut être engagée pour les vices apparus en cours de bail que si, alors qu'il a été informé de leur survenance par le locataire, il n'a pris aucune disposition pour y remédier.

C'est ce que les juges ont affirmé dans une affaire où un local hébergeant un restaurant-dancing avait été administrativement fermé au public en raison d'un affaissement de la charpente. Le locataire avait alors demandé la résiliation du bail pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance. Mais les juges ne lui ont pas donné gain de cause. En effet, ils ont constaté, d'une part, qu'il n'était pas établi que le désordre affectant la charpente

existait avant la conclusion du bail. D'autre part, que le locataire avait informé le bailleur des problèmes liés à l'état de la charpente deux ans seulement après qu'il en avait eu connaissance. Et enfin, que ce dernier avait alors pris les dispositions nécessaires pour y remédier mais le locataire n'avait tenu aucun compte de son offre de travaux, lesquels auraient été de nature à mettre un terme au problème.

Conclusion : lorsqu'un vice apparaît en cours de bail, il revient au locataire d'en informer le bailleur, sinon il ne serait pas en droit de lui reprocher d'avoir manqué à son obligation de délivrance et d'entretien du local loué.

[Cassation civile 3e, 13 octobre 2021, n° 20-19278](#)

© 2021 Les Echos Publishing