

Bail commercial : aucune clause ne peut vider de sa substance l'obligation du bailleur de délivrer des locaux conformes à leur destination contractuelle et exempts de vices cachés

Aurélie Grangier

Étudiante, Université Jean Moulin Lyon 3, M2 Droit et pratique des contrats

Le caractère essentiel de l'obligation de délivrance d'une chose conforme à sa destination qui pèse sur le bailleur est régulièrement rappelé par la jurisprudence (Cass. civ. 3^e, 18 janv. 2018, n° 16-26.011). Le bailleur doit s'assurer que le preneur puisse exercer son activité dans le local conformément à la destination du bail pendant toute sa durée. Cependant, les parties peuvent aménager ce principe et prévoir que le locataire prend les locaux dans l'état où ils se trouvent et assume la charge des travaux y compris, avant la Loi Pinel, ceux relevant de grosses réparations.

En l'espèce, les parties ont prévu une clause stipulant que le preneur prend les locaux en l'état et une autre transférant la charge de tous travaux au preneur à la seule exception de ceux relevant des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil. Le bail litigieux a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel, le bailleur pouvait donc à bon droit s'exonérer des réparations susvisées et prévoir que les dépenses relatives à la vétusté des locaux seraient à la charge du preneur même si elles relèvent de grosses réparations. Il est important de distinguer les travaux nécessaires pour maintenir les locaux en bon état d'entretien et de réparation, de ceux spécialement nécessaires au maintien des locaux en état de servir à l'usage convenu. Deux des sinistres intervenus suite à l'investissement des lieux par le preneur ont été déclarés par un expert comme résultant d'une non-conformité des locaux à leur destination ou d'un vice caché.

En droit, la cour a d'abord affirmé que l'article 1719 du code civil n'est pas d'ordre public et s'est dès lors référée à la loi des parties. Puis, elle a réaffirmé le principe selon lequel le bailleur est tenu d'une obligation de délivrance de locaux conformes à la destination contractuelle et exempts de vices, qu'aucune clause contractuelle de délivrance en l'état ne saurait écarter. La cour a ainsi jugé que le bailleur, qui n'avait pas remédié à ces sinistres, avait, nonobstant les clauses du bail, manqué à son obligation de délivrance. Cette obligation ne doit pas être prise à la légère puisque les conséquences peuvent être très lourdes pour le bailleur. La responsabilité contractuelle de ce dernier a été engagée. À ce titre, il a été condamné à réparer divers chefs de préjudice importants, le conduisant à assumer la responsabilité du dépôt de bilan du preneur.

Bacaly n° 13 - Janvier-Juin 2019

En synthèse, des aménagements contractuels sont possibles, mais ils ne peuvent vider de sa substance l'obligation essentielle du bailleur de délivrance conforme, ce qui suppose une clause claire et précise, outre la connaissance, dès l'accord par le preneur, des travaux à réaliser. Conditions que bien souvent ne remplissent pas les clauses de style imposées par les bailleurs.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 3^e ch. A, 28 février 2019, n° 17/04736