



Contours de l'obligation de délivrance du bailleur

Actualité législative publié le **09/02/2018**, vu **1374 fois**, Auteur : [Maître Isabelle Wien](#)

Les obligations pesant sur le promoteur immobilier envers le preneur, au titre des travaux de réhabilitation d'un immeuble loué, n'exonèrent pas le bailleur, tenu d'une obligation de délivrance, de la prise en charge des travaux nécessaires à l'activité stipulée au bail, sauf clause expresse contraire.

La Cour de cassation (civ. 3^e, 18 janvier 2018) réaffirme **le caractère essentiel de l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur**

Les faits : préalablement à la signature d'un bail commercial portant sur des locaux destinés à un usage de crèche, le preneur avait conclu un contrat de promotion immobilière avec une société chargée de réhabiliter l'immeuble. Dans le cadre de l'exécution de sa mission, celle-ci avait découvert que la toiture du bâtiment comportait des plaques de fibrociment contenant de l'amiante. Il s'était ensuivi un surcoût et un retard de livraison, le preneur s'est retourné contre le bailleur.

Pour débouter le preneur de sa demande, le juge d'appel a notamment relevé que la société chargée de la réhabilitation était tenue d'une obligation de résultat en matière de sécurité, d'hygiène et d'urbanisme et que le projet de promotion immobilière était annexé au bail, de sorte que le preneur ne pouvait ni se prévaloir de son ignorance concernant la présence d'amiante, ni reprocher au bailleur de ne pas l'avoir dénoncée.

Cette solution est censurée par la Cour de cassation, juge du droit, pour lequel, sauf clause expresse contraire, l'intervention de la société de promotion ne saurait en aucune manière exonérer le bailleur de son obligation de délivrer un local apte à servir à l'usage pour lequel il a été loué (précisant que l'obligation de délivrance impose au bailleur de permettre au locataire d'exploiter les lieux conformément à leur destination,