



JURIDIQUE

Rappel concernant l'obligation de délivrance et de jouissance paisible du bailleur

Les faits :

Une SCI propriétaire d'un terrain, de hangars et de bureaux à usage d'exploitation forestière, négoce de bois et scierie avait conclu un bail commercial avec une société. La société locataire ayant constaté que la bailleurelle avait construit un hangar et un parking loués à un tiers sur l'assiette du bail, empêchant ainsi l'accès aux bâtiments qui lui étaient loués, elle assigne celle-ci en résiliation du bail et en indemnisation.

La procédure :

La Cour d'appel va dans un premier temps juger que cette action en résiliation du bail fondée sur le manquement du bailleur à son obligation de délivrance et de jouissance paisible est irrecevable. Celle-ci souligne en effet que le délai de prescription de cette action court à compter du jour de la connaissance de la réduction de la surface louée et de la difficulté à accéder au hangar.

La SCI locataire se pourvoit donc en cassation.

La Haute juridiction, au visa des articles 1709, 1719 et 2224 du code civil va, de son côté, retenir que **les obligations de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible sont exigibles pendant toute la durée du bail**. Elle en déduit que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer l'action en résiliation du bail.

Selon la Cour de cassation, la persistance du manquement du bailleur ne permettait pas de retenir une prescription de l'action.

➤ [Cour de cassation, civile 3ème, 10 juillet 2025](#)