



JURIDIQUE

Obligation d'entretien et de réparation du locataire commercial

Par Maître Catherine HENNEQUIN
Avocat à la Cour et membre
du Think tank du droit immobilier

Dans un arrêt rendu par la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation le 4 septembre 2025, la Cour, qui statuait sur une demande d'un bailleur qui avait assigné au fond le preneur pour constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et condamnation du locataire à réaliser les travaux de remise en état d'habitabilité des appartements accessoires du bail commercial, a indiqué que le preneur à bail commercial ne commettait aucun manquement à son obligation d'entretien et de réparation lorsque le bailleur a lui-même failli à son obligation de réaliser les travaux de structure dont la réalisation était requise pour permettre au preneur de réaliser ses propres travaux.

Dans le cadre de l'instance, le preneur avait sollicité l'annulation du commandement visant la clause résolutoire et la condamnation du bailleur à réaliser les travaux nécessaires pour assurer la conformité électrique ainsi que le clos et le couvert des locaux, outre l'indemnisation pour préjudice de jouissance.

La motivation de la Cour de Cassation approuvant celle de la Cour d'Appel est la suivante :

Le bailleur ne peut se prévaloir de la clause de prise des lieux en l'état pour se décharger de son obligation de délivrance.

Une partie des locaux nécessitait des travaux permettant d'assurer l'étanchéité qui relève de grosses réparations incombant au bailleur.

Les travaux de toiture réalisés par le bailleur en 2013 n'avaient pas mis fin au défaut d'étanchéité, la toiture n'ayant été refaite qu'en 2021, de sorte qu'à la date du commandement en 2014, les réparations dites locatives à réaliser par le locataire étaient insuffisantes pour permettre la remise en état d'habitabilité des appartements.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

La Cour de Cassation indique que le locataire ne pouvait pas réaliser les travaux mis à sa charge par le bail tant que ceux à la charge du bailleur n'étaient pas exécutés et qu'à ce titre, le locataire n'avait pas commis le manquement qui lui était reproché aux termes du commandement visant la clause résolutoire.