

Fiche d'arrêt : le bail

Par **marly1101**, le **12/03/2011 à 13:52**

Bonjour,

J'ai une fiche de l'arrêt ci-joint à réaliser relatif à l'obligation de délivrance du bailleur.
Je vous fais part du problème juridique, sur lequel je suis très hésitante.

Merci par avance de bien vouloir éclairer ma lanterne !

Très cordialement !

Vu les articles 1719 et 1720 du Code civil ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ; qu'il doit entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 mai 2000, n° 690), que M. X... a donné à bail à la société Hôtel de France un immeuble à usage commercial, en mauvais état ; que le bail stipulait que " le bénéficiaire prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, les ayant visités à plusieurs reprises et ayant reçu du promettant deux rapports sur les travaux nécessaires à l'exploitation dans lesdits locaux d'un commerce d'hôtel ", les parties approuvant sans réserve l'état des lieux annexé au bail ; que la locataire a fait effectuer les travaux prévus aux rapports susvisés ; que ces travaux se sont révélés insuffisants pour la mise en conformité de l'hôtel ; que la locataire a alors entrepris les travaux supplémentaires nécessaires ;

Attendu que, pour débouter la société Hôtel de France de sa demande de remboursement de ces travaux supplémentaires, l'arrêt retient que, faute de stipulation expresse du bail, le bailleur n'avait pas l'obligation de prendre en charge le coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'hôtel non prévus par les rapports d'experts établis antérieurement à la conclusion du bail, ces rapports n'ayant eu pour objet que d'informer le preneur sur l'état des lieux et l'éclairer sur les travaux à exécuter pour rendre les lieux conformes à l'usage d'hôtel prévu par le bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause par laquelle le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE

Problème juridique : Dans le cas d'une clause du bail stipulant que le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, le bailleur doit-il prendre à sa charge les travaux supplémentaires nécessaires, et cette clause dispense-t-elle le bailleur de son obligation de délivrance ?

Apport : toute clause qui dispenserait le bailleur de son obligation de délivrance serait nulle, car l'obligation de délivrance est d'ordre public.

Par **Camille**, le **12/03/2011** à **17:14**

Bonjour,

Je ne vois effectivement pas trop ce que cet arrêt apporterait de nouveau, d'autant qu'en le consultant sur Légifrance, on y trouve bien un précédent jurisprudentiel assez démonstratif (et également intéressant à "éplucher") :

[quote:gryxj3hq]

Cour de cassation chambre civile 3

Audience publique du mercredi 18 mars 1992

N° de pourvoi: 90-12809

[/quote:gryxj3hq]

Très accessoirement...

[quote:gryxj3hq]

Cour de cassation chambre civile 3

Audience publique du mercredi 12 juin 2002

N° de pourvoi: 00-19038 [quote:gryxj3hq]

Soit donc seulement 7 jours après celui qui intéresse cette file (abonné à la Cour de cassation, la société Hôtel de France...).

Si c'est le même M. X..., l'a pas eu de bol avec son locataire, ce M. X... si l'aurait su, l'aurait pas loué...

Image not found or type unknown

Beaucoup de bailleurs confondent bail immobilier et vente de voitures d'occasion (et encore
ymlaydream.

!)... Image not found or type unknown