

## Obligation de délivrance du bailleur et mise aux normes

dimanche 15 novembre 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Le bailleur a violé son obligation de délivrance en ne mettant pas aux normes les installations électriques des bureaux et entrepôts qu'il a donné à bail. Le bail est donc résilié à ses torts.

Le bail commercial, conclu sur des locaux à usage d'entrepôts et de bureaux, doit être résilié aux torts du bailleur, qui n'a pas respecté son obligation de délivrance d'un local en état de servir à sa destination contractuelle.

En effet, alors que le bailleur s'est engagé à mettre aux normes l'installation électrique, cet engagement n'a pas été respecté.

Le preneur justifie que son assureur a refusé d'assurer les locaux en raison de la non-conformité des installations électriques et de la vétusté des locaux.

La vétusté n'est d'ailleurs pas contestée par le bailleur et il en avait connaissance puisque, lorsqu'il a acheté l'immeuble en 2008, il a été averti expressément de la nécessité de consolider le sol pour une activité de stockage, notamment en réalisant une dalle en béton armé.

Or, ces travaux n'ont pas été effectués par le bailleur avant la conclusion du bail. Le locataire a quitté les lieux le 30 juin 2009 et c'est à cette date qu'il convient de fixer la résiliation du bail.

Cour d'appel de Paris, Pôle 5, chambre 3, 21 Octobre 2015 n° 13/19044