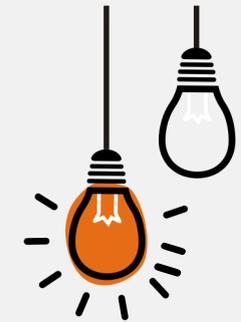




Note d'actualité

“Des limites à la clause de non-recours en matière de bail commercial : l’obligation de délivrance reste le principe !”



Très classiquement figurait au bail de locaux à usage de bureaux de type « investisseur » une clause de non-recours à l'encontre du bailleur pour les dégâts causés dans les locaux loués aux objets mobiliers, marchandises ou matériels quelle qu'en soit l'origine, du fait de la privation de jouissance ou de troubles de jouissance des lieux loués.

Le locataire subissant des infiltrations d'eau a, nonobstant cette clause, sollicité le remboursement d'une partie des loyers et charges et l'indemnisation des préjudices nés d'un manquement du bailleur à son obligation de délivrance.



La Cour d'appel de Versailles ayant rejeté ses demandes, il a décidé de se pourvoir en cassation.

Par un arrêt du 10 avril 2025, la Cour de cassation rappelle que les clauses exonératoires trouvent leur limite dans l'obligation de délivrance du bailleur.

Dès lors, cette clause n'exclut pas toute indemnisation au profit du preneur en cas de manquement à l'obligation de délivrance du bailleur.

Il s'agit en effet de son obligation essentielle et il ne peut s'en décharger totalement.

[Cass., 3^{ème} civ., 10 avril 2025, n° 23-14.974]

 **Cédric GREFFET**, Avocat associé, Pôle Gestion de l'immeuble