

L'indemnisation du bailleur en matière de réparations locatives

La question est-elle enfin tranchée ? Le bailleur doit-il rapporter la preuve de l'exécution des travaux qui servent de base à l'estimation de son préjudice ? Le point sur la jurisprudence récente.

La précédente chronique de jurisprudence portant sur un sujet semblable date déjà de plus de quatre ans et la même question y était posée(1). La Cour de cassation paraissait l'avoir résolue dans une décision attendue, car des divergences se faisaient jour entre cours d'appel sur la nécessité pour le bailleur de justifier ou non des dépenses qu'il avait engagées suite à un état des lieux de sortie. Par un arrêt du 3 avril 2001(2) était réaffirmée la position de 1989 de la même Cour, selon laquelle le bailleur n'avait pas à justifier de travaux pour être indemnisé des réparations locatives non réalisées par le locataire(3). Or plusieurs décisions de la Cour suprême sont venues semer le doute sur la continuité de cette interprétation et nécessitent un nouveau bilan.

Rappelons quelques principes et examinons les termes de la controverse d'aujourd'hui ainsi que la solution qui peut être retenue, sans oser dire peut-être qu'elle le soit à titre définitif.

Rappel des principes

L'obligation qui pèse sur le locataire en fin de bail s'analyse en une restitution des lieux en bon état. Le coût des réparations éventuellement mises à sa charge est estimé à partir de la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, le défaut d'entretien ou les dégradations ouvrant au bailleur un droit à indemnité.

Ce droit compense en réalité le préjudice subi du fait du défaut d'entretien ou des dégradations. Il se traduit sous la forme d'un forfait indemnitaire. En effet, l'obligation de procéder aux réparations locatives est une obligation de faire dont l'inexécution se résout en dommages et intérêts, conformément à l'article 1142 du code civil. Ce forfait est bien souvent évalué à partir du coût des travaux que devrait effectuer le bailleur pour compenser ce qui aurait dû être fait et ne l'a pas été par le locataire. Il s'agit soit de réparations sur le logement lui-même ou sur les équipements situés à l'intérieur du logement, de leur remplacement le cas échéant, soit d'un nettoyage du logement, voire du rétablissement des lieux dans leur état initial lorsqu'il a été procédé à des transformations sans autorisation.

Question et controverse

Le bailleur doit-il rapporter la preuve de l'exécution des travaux qui servent de base à l'estimation de son préjudice ? Non, affirmait la Cour dans les décisions qui viennent d'être rapportées.

Or deux arrêts importants ont donné l'occasion de s'interroger sur les conséquences à tirer du cas où le local loué est soit démolé après le départ du locataire, soit profondément transformé. Ces deux arrêts concernaient certes des locaux commerciaux mais le raisonnement, qui renvoie aux articles 1147, 1730 et 1731 du code civil, est commun aux locaux d'habitation. Dans la première affaire, le bailleur réclamait une indemnité à la société locataire et faisait valoir, suivant en cela le raisonnement courant, qu'il n'avait pas à rapporter la preuve du préjudice qu'il aurait subi du fait de l'inexécution de l'obligation d'entretien par le locataire. La cour d'appel avait au contraire avancé que l'immeuble avait été vendu par le bailleur à un promoteur qui l'avait démolé. De ce fait, le bailleur qui n'avait pas réalisé les travaux de remise en état et ne les réaliserait jamais, n'avait pas cherché à relouer les locaux et n'avait pas

subi de privation de jouissance ; il était mal fondé à en solliciter le paiement de la société locataire.

La Cour de cassation a maintenu sa position traditionnelle et cassé l'arrêt d'appel par décision du 30 janvier 2002, car « ... *l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations ni à la justification d'un préjudice*(4) ». La décision a été rendue au visa de l'article 1147, qui prévoit la condamnation du débiteur à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, en raison de l'inexécution de son obligation, et de l'article 1731 du code civil, selon lequel, à défaut d'état des lieux, le preneur (le locataire) est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Mais une deuxième affaire jugée par la Haute Cour ultérieurement apportait un élément nouveau dans ce panorama, la précédente ayant par ailleurs suscité un courant dubitatif d'une partie de la doctrine(5). Une société locataire de locaux commerciaux était assignée par son bailleur, après restitution des lieux, pour obtenir réparation de son préjudice dû au manquement à l'obligation de rendre les lieux dans un état permettant la relocation immédiate. Or, s'il y avait bien eu relocation, le nouveau locataire avait entièrement réinstallé les lieux pour un usage nouveau, à ses frais.

Dans sa décision du 3 décembre 2003(6), la Cour de cassation relevait que l'absence de préjudice justifiait qu'il ne soit pas alloué d'indemnisation au bailleur. Ainsi faut-il, pour que le bailleur puisse percevoir des dommages et intérêts, que le juge, au moment où il statue, constate qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle. Or le bailleur n'a pas réalisé de travaux, ni consenti le nouveau bail dans des conditions défavorables. Au-delà du débat de doctrine ouvert sur la responsabilité contractuelle en général (faut-il un dommage entraînant un préjudice démontré et lié à la faute du cocontractant ou bien la seule inexécution justifie-t-elle la réparation), ce nouvel arrêt posait des questions pratiques délicates sur la nécessité ou non faite au bailleur de démontrer la réalisation de travaux.

La situation actuelle

La dernière décision de la Cour, rendue en janvier 2006 à propos d'un local d'habitation, revient à la formulation ancienne retenue dès 1989. Elle apporte une sécurité bienvenue après ces aléas jurisprudentiels et devrait permettre de donner une plus juste place à l'arrêt de décembre 2003.

La décision la plus récente de la Haute Cour réaffirme nettement que « ...*le bailleur est en droit de demander la réparation intégrale du préjudice que lui cause l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail, (et que) son indemnisation n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations...* ». S'agissant enfin de l'estimation de la réparation due au bailleur, la Cour précise « *qu'il appartient au juge d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence dans son principe* ».

Nouveau revirement de jurisprudence ? Il faut sans doute considérer, avec prudence, que l'arrêt rendu en 2003 résultait de circonstances très particulières et que la Cour avait entendu retenir que le bailleur ne pouvait, dès lors qu'il n'avait réalisé aucun aménagement ni subi aucune perte à la relocation, avancer la démonstration d'un préjudice quelconque. C'est sans doute cette même solution qui pourrait être à nouveau évoquée dans l'hypothèse d'une démolition d'immeuble, s'il prenait au bailleur l'intention de demander une indemnisation pour défaut d'entretien ou de réparations.

Il en va différemment dans les hypothèses les plus nombreuses où les bailleurs sociaux sont tenus de procéder au réaménagement des logements lorsque les réparations n'ont pas été faites par le précédent locataire. Ne perdons pas de vue en effet que lors de la délivrance du logement au nouveau locataire, les lieux doivent être loués « en bon état d'usage et de

réparation ». Le paiement de ces réparations incombe alors bien à celui qui quitte les lieux, dans les conditions du droit commun.

Contacts

Hervé des Lyons, Denise Salvetti, Huberte Weinum, Direction juridique et fiscale (DJEF) ;
tél. : 01 40 75 78 60.

Mél : djef@union-habitat.org

(1) Actualités Hlm n° 716, 30 novembre 2001, p. 18 : réparations locatives et restitution du dépôt de garantie.

(2) Cass. 3e civ., 3 avril 2001, Liégeon c/ Tournier, Loyers et copr. Juin 2001, n° 319.

(3) Cass. 3e civ., 10 mai 1989, Opac c/ Baudesson.

(4) Cass. 3e civ. 30 janv. 2002 Bolmont (Epx) c/ Carrosserie industrielle des établissements Blin, AJDI 2002, p. 599, obs. S. Beaugendre ; Le Dalloz 2002, n° 10, p. 888, obs. Y. Rouquet.

(5) Voir la note précédente ainsi que : Le Dalloz, 2002, n° 29, p. 2288, note J.-L. Elhoueiss.

(6) Cass. 3e civ. 3 déc. 2003, D. 2004, IR p. 395, avec les obs.; AJDI 2004, p. 204, obs. S. Beaugendre; Administrer avril 2004, p. 30, obs. B. Boccara et D. Lipman-Boccara.

(7) Cass. 3e civ. 25 janvier 2006, SA Hlm Coutances-Granville. Décision en ligne dans [www.union-habitat.org/espace droit et fiscalité](http://www.union-habitat.org/espace_droit_et_fiscalite).

(8) Art. 6 a, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.