

RÉSUMÉ :

Il résulte de la combinaison des articles 1147 et 1149 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, 1732 du même code, et du principe de la réparation intégrale du préjudice, que le locataire qui restitue les locaux dans un état non conforme à ses obligations découlant de la loi ou du contrat commet un manquement contractuel et doit réparer le préjudice éventuellement subi de ce chef par le bailleur. Ce préjudice peut comprendre le coût de la remise en état des locaux, sans que son indemnisation ne soit subordonnée à l'exécution des réparations ou à l'engagement effectif de dépenses. Tenu d'évaluer le préjudice à la date à laquelle il statue, le juge doit prendre en compte, lorsqu'elles sont invoquées, les circonstances postérieures à la libération des locaux, telles la relocation, la vente ou la démolition. Dès lors, doit être approuvé l'arrêt qui rejette la demande de dommages-intérêts du bailleur, fondée sur une restitution en mauvais état des locaux, aux motifs qu'il ne prouve pas avoir subi de préjudice alors qu'il avait vendu les locaux loués trois mois après leur restitution sans effectuer de travaux et qu'il ne justifiait pas d'une dépréciation de leur prix à la revente en lien avec les manquements du locataire

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300337

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 337

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 juin 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 337 FS-B

Pourvoi n° Y 22-10.298

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27 JUIN 2024

La société Pergopark, ayant eu son siège [Adresse 2], représentée par M. [G] [V], domiciliée [Adresse 1], agissant en sa qualité de mandataire ad hoc, a formé le pourvoi n° Y 22-10.298 contre l'arrêt rendu le 10 novembre 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à M. [T] [H], domicilié chez M. [X], [Adresse 3], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations et les plaidoiries de la SCP Marc Lévis, avocat de la société Pergopark, les observations et les plaidoiries de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [H], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, auquel la SCP Marc Lévis a répliqué, après débats en l'audience publique du 14 mai 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mme Schmitt, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 novembre 2021), la société Pergopark (la bailleuse), propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à M. [H] (le locataire), après avoir consigné une certaine somme en exécution d'une condamnation au paiement d'une indemnité d'éviction a fait opposition au versement d'une partie des fonds séquestrés, au motif que les locaux n'avaient pas été restitués par le locataire en bon état de réparations locatives.

2. Le locataire a assigné la bailleuse en mainlevée de l'opposition et en restitution du dépôt de garantie.

3. Une ordonnance du 14 mars 2019 a désigné M. [V] en qualité de mandataire judiciaire ad hoc de la société Pergopark, laquelle a été radiée du registre du commerce et des sociétés le 28 novembre 2017 à la suite de la clôture d'opérations de liquidation amiable.

4. Faisant valoir que le fait d'avoir cédé l'immeuble sans effectuer de travaux de réparation ne la privait pas de son droit à indemnisation et alléguant d'un préjudice de moins-value lors de la revente, la bailleuse a sollicité, à titre reconventionnel, des dommages et intérêts en indemnisation des dégradations locatives correspondant au montant du coût de la remise en état des locaux.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Et sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

6. La bailleresse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en dommages-intérêts, de la condamner à payer une certaine somme en remboursement du dépôt de garantie et d'ordonner la mainlevée de l'opposition sur les sommes séquestrées, alors « que le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ; que le seul constat de dégradations ou de pertes qui arrivent pendant la jouissance du bien loué ouvre droit à réparation au profit du preneur, sans que ce dernier puisse prétendre que le bailleur ne subirait pas de préjudice du chef de ces dégradations ou pertes ; qu'en jugeant néanmoins, en l'espèce, que le bailleur ne rapporte pas la preuve d'un préjudice après avoir pourtant retenu que le manquement de M. [H] à son obligation de restituer les locaux en bon état de réparations locatives est établi, la cour d'appel a violé l'article 1732 du code civil. »

Réponse de la Cour

7. Selon l'article 1732 du code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

8. Aux termes de l'article 1147 du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois

qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

9. Selon l'article 1149 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance précitée, et le principe de la réparation intégrale du préjudice, les dommages et intérêts dus au créancier sont de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé sans qu'il en résulte pour lui ni perte ni profit.

10. Il résulte de la combinaison de ces textes et principe que le locataire qui restitue les locaux dans un état non conforme à ses obligations découlant de la loi ou du contrat commet un manquement contractuel et doit réparer le préjudice éventuellement subi de ce chef par le bailleur.

11. Ce préjudice peut comprendre le coût de la remise en état des locaux, sans que son indemnisation ne soit subordonnée à l'exécution des réparations ou à l'engagement effectif de dépenses.

12. Tenu d'évaluer le préjudice à la date à laquelle il statue, le juge doit prendre en compte, lorsqu'elles sont invoquées, les circonstances postérieures à la libération des locaux, telles la relocation, la vente ou la démolition.

13. Après avoir, d'une part, rappelé à bon droit qu'il appartenait à la bailleuse de rapporter la preuve d'un préjudice, d'autre part, constaté qu'elle avait vendu les locaux loués trois mois après leur restitution sans effectuer de travaux et qu'elle ne prouvait pas une dépréciation du prix des locaux à la revente en lien avec les manquements du locataire, la cour d'appel en a souverainement déduit que la bailleuse n'apportait pas la preuve du préjudice allégué, de sorte que sa demande devait être rejetée.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [V], en sa qualité de mandataire judiciaire ad hoc de la société Pergopark, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé le vingt-sept juin deux mille vingt-quatre, par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel Paris I3 2021-11-10 (Rejet)