

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 censuré l'arrêt qui condamne un locataire à payer au bailleur des dommages-intérêts équivalents au coût de la remise en état des locaux précédemment loués au seul motif de l'inexécution des réparations par le locataire, sans constater qu'un préjudice pour le bailleur était résulté de sa faute contractuelle, alors que ce dernier invoquait une relocation rapide des locaux sans que le bailleur ait effectué de travaux et à des conditions plus favorables

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300342

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 342

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 juin 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 342 FS-B

Pourvoi n° N 22-24.502

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

La société RPG, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° N 22-24.502 contre l'arrêt rendu le 20 octobre 2022 par la cour d'appel de Douai (chambre 2, section 2), dans le litige l'opposant à la société du [Adresse 2], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Proust, conseiller, les observations et les plaidoiries de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois, avocat de la société RPG, les observations de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de la société du [Adresse 2], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 mai 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Proust, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, 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. 43 1-5 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 (Douai, 20 octobre 2022), par acte du 10 janvier 1992, la société civile immobilière du [Adresse 2] (la bailleuse) a donné à bail commercial un local à la Société de promotion et d'exploitation, aux droits de laquelle est venue la société RPG (la locataire).
2. La locataire a donné congé à effet au 30 septembre 2016 et a restitué les locaux à la date d'effet du congé.
3. La bailleuse a saisi un tribunal judiciaire aux fins d'obtenir la condamnation de la locataire à lui payer une certaine somme au titre du coût des travaux de remise en état des locaux, de la régularisation des charges et des impôts fonciers.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la bailleuse une certaine somme au titre des travaux de remise en état, alors :

« 1°/ qu'une faute contractuelle n'impliquant pas nécessairement par elle-même l'existence d'un dommage en relation de cause à effet avec cette faute, le juge ne peut allouer des dommages-intérêts au bailleur qu'à la condition de constater, au jour où il statue, qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle du preneur ; que dès lors en affirmant, pour condamner la société RPG au paiement de dommages-intérêts, que cette dernière avait manqué à ses obligations contractuelles de restitution en bon état et d'entretien des locaux, la cour d'appel qui a ainsi déduit l'existence d'un préjudice prétendument subi par le bailleur du seul manquement contractuel du preneur, a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et l'article 1732 du même code ;

2°/ qu'une faute contractuelle n'impliquant pas nécessairement par elle-même l'existence d'un dommage en relation de cause à effet avec cette faute, le juge ne peut allouer des dommages-intérêts au bailleur qu'à la condition de constater, au jour où il statue, qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle du preneur ; qu'en se bornant, pour condamner la société RPG au paiement de dommages-intérêts, à énoncer que l'ensemble des postes du devis visait à remédier aux dégradations et à l'absence d'entretien commis par la société RPG afin de permettre une réfection des lieux loués pour qu'ils se trouvent en bon état, sans même constater le préjudice résultant pour le bailleur de la faute contractuelle du preneur, la cour d'appel a de nouveau violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et l'article 1732 du même code. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1147 et 1149, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du code civil et le principe de réparation intégrale du préjudice :

5. Selon le troisième de ces textes, 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.

6. Aux termes du premier, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages-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.

7. Selon le deuxième et le principe susvisé, les dommages-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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Pour condamner la locataire à payer le coût des travaux de remise en état des locaux, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'elle s'était engagée à restituer un local en bon état général, que le procès-verbal de constat d'état des lieux de sortie établissait que le local n'avait pas été restitué en bon état, que l'indemnisation du bailleur, en raison des dégradations affectant le bien loué et consécutives à l'inexécution par le preneur de ses obligations, n'étant subordonnée ni à l'exécution de réparations par le bailleur, ni à l'engagement effectif de dépenses, ni à la justification d'une perte de valeur locative, le fait que la bailleuse ait reloué le local et ne justifiait pas avoir effectivement engagé des dépenses était sans incidence, et que la locataire devait l'indemniser du coût des travaux nécessaires à la remise en état des locaux au vu du devis présenté.

12. En statuant ainsi, au seul motif de l'inexécution des réparations par la locataire, sans constater qu'un préjudice pour la bailleuse était résulté de la faute contractuelle de la locataire, la cour d'appel a violé les textes et principe susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 octobre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Douai autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière du [Adresse 2] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière du [Adresse 2] et la condamne à payer à la société RPG la somme de 3 000 euros.

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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 Douai 22 2022-10-20 (Cassation)