

Clause de prise des lieux en l'état : pas de présomption de bon état

lundi 16 mai 2016, par Gabriel Neu-Janicki

La clause de prise en état des lieux n'est pas une preuve irréfragable, le preneur peut en rapporter la preuve contraire pour inverser cette présomption et cette clause.

En l'espèce, une SCI donne à bail un local commercial.

La locataire donne congé et demande la restitution du dépôt de garantie.

Elle est assignée en paiement du coût des travaux de remise en état des lieux.

En relevant que la clause de prise en l'état des lieux était rédigée en termes trop imprécis pour établir une présomption de bon état des lieux et en retenant, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que les photographies, prises lors de l'entrée dans les lieux, démontraient un mauvais état du sol, du plafond et de l'installation électrique du local, la cour d'appel a pu décider que la société locataire avait rapporté la preuve du mauvais état des locaux lors de l'entrée en possession et qu'elle ne devait être tenue que du coût des dégradations survenues pendant sa jouissance et résultant de son seul fait.

Cour de cassation, civile, 3ème Chambre civile, 11 février 2016 n°14-14457