

Restitution des locaux, vétusté et relocation à un loyer inférieur

dimanche 26 mars 2023, par Gabriel Neu-Janicki

En cas de restitution des locaux loués, les travaux relevant de la vétusté sont à la charge du preneur à bail commercial seulement en présence d'une clause expresse du bail. Ce dernier doit indemniser le bailleur au titre du préjudice du bailleur d'avoir dû relouer le bien à des conditions défavorables à raison des dégradations affectant le bien loué consécutivement à l'inexécution par la locataire de ses obligations.

C'est en vain que la bailleuse fait grief à l'arrêt de dire que sa créance à l'égard de la locataire s'élève à 195 323 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant de l'état des locaux restitués.

En effet, sauf clause expresse mettant à la charge du locataire les réparations résultant de la vétusté, aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par vétusté, laquelle est souverainement appréciée par les juges du fond.

La cour d'appel a constaté, d'une part, qu'à l'entrée dans les lieux de la locataire, les locaux, construits dans les années 1970 et 1980, étaient en état d'usage et souffraient déjà d'un manque d'entretien du précédent locataire, d'autre part, que les plaques de la toiture étaient vétustes, ce dont il s'évinçait que certains désordres ne relevaient pas des réparations locatives à la charge de la locataire, mais étaient imputables à la vétusté.

Dès lors, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'entrer dans le détail de son calcul, a pu évaluer, comme elle l'a fait, le coût de la remise en état des locaux loués incombant à la locataire en tenant compte d'un coefficient de vétusté.

De plus, aux termes de l'article 1732 du Code civil, 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.

Il résulte de l'article 1147 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et du principe de réparation intégrale du préjudice que les dommages et intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit.

Pour rejeter la demande de dommages et intérêts relative aux remises de loyers accordées au nouveau locataire en raison de l'état des locaux, l'arrêt retient que la bailleuse a déjà été indemnisée au titre du préjudice résultant de l'état des locaux restitués.

En statuant ainsi, alors que l'indemnisation du coût de la remise en état des locaux à raison des dégradations affectant le bien loué consécutivement à l'inexécution par la locataire de ses obligations ne répare pas le préjudice allégué par la bailleuse d'avoir dû relouer le bien à des conditions défavorables, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Cour de cassation, Chambre commerciale économique et financière, 8 Mars 2023 n°20-20.141