



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAUX

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 108, 1er octobre 2002

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAUX

Observations : Un bail avait été consenti par deux époux à une société d'exploitation. Aucun état des lieux n'avait été effectué. Après résiliation amiable du bail, le preneur avait réclamé aux époux bailleurs la restitution du dépôt de garantie, puis, en raison de leur refus, assigné ces derniers qui réclamèrent reconventionnellement, une somme d'argent pour les réparations locatives. Or, par la suite, l'immeuble avait été vendu à un promoteur qui l'avait fait démolir et avait fait construire à sa place une résidence. Constatant que les époux propriétaires n'avaient pas effectué de travaux de remise en état et ne démontraient pas avoir cherché à relouer les locaux ni avoir subi une privation de jouissance, les juges du fond avaient repoussé leur demande en réparation. Leur décision est cassée par le présent arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 30 janvier 2002, au visa des articles 1147 et 1731 du Code civil.

Conditions de l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution des réparations locatives prévues au bail.

[Cass. 3e civ., 30 janv. 2002, n° 00-15.784, n° 193, Épx Bolmont c/ Société des établissements Bolmont, cassation partielle, CA Reims, 22 mars 2000.]

Observations :

Le présent arrêt témoigne de la rigueur de la jurisprudence concernant l'obligation de conservation du locataire, tenu, en vertu de l'article 1754 du Code civil, d'effectuer les réparations locatives ou de menu entretien, obligation plus rigoureuse pour le locataire en l'absence d'état des lieux.

En l'absence d'état des lieux, en effet, le preneur est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparations locatives, selon l'article 1731 du Code civil mentionné au visa. Il est par conséquent tenu de toutes les réparations locatives. Il résulte de l'arrêt du 30 janvier 2002 qu'une telle obligation est fort lourde. Non seulement il s'agit d'une obligation de résultat (alors que l'obligation de conservation est souvent analysée en une obligation de moyens ; tel est du moins le cas en matière de dépôt ou de prêt à usage. V. à cet égard, F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 2002, n° 563), de telle sorte que le seul manquement à cette obligation entraîne la responsabilité de son auteur (qui ne pourrait s'exonérer qu'en établissant la force majeure ou la vétusté de la chose), mais, en outre, l'obligation à réparation existe sans qu'un dommage ait à être établi. C'est ce qu'affirme ici solennellement la troisième chambre civile de la Cour de

cassation : « *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* ».

L'inexécution par le locataire des réparations locatives l'oblige à réparation en argent envers le bailleur sans qu'il soit nécessaire à ce dernier d'établir qu'il a subi un préjudice, de telle sorte que l'inexécution contractuelle constitue à la fois la faute et le dommage (v. B. Vial-Pedroletti, obs. sous Cass. 3e civ., 30 janv. 2002, Loyers et copr. avr. 2002, comm. n° 83). Une telle solution peut *a priori* surprendre, l'octroi de dommages-intérêts supposant la preuve à la fois d'une faute et d'un préjudice, ainsi que d'un lien de causalité entre l'un et l'autre (v. F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, op. cit., n° 534, se rangeant à cette « *présentation habituelle qui porte à calquer les problèmes que suscite la responsabilité contractuelle sur ceux qui se posent à propos de la responsabilité délictuelle* »). Néanmoins, il apparaît à l'examen qu'en matière de bail, la jurisprudence tend à faire fi de cette exigence traditionnelle concernant l'indemnisation du bailleur. Ainsi, un précédent arrêt de la même formation de la Cour de cassation en date du 13 novembre 1997 avait ému la doctrine pour avoir cassé la décision des juges du fond ayant écarté, faute de préjudice, la demande d'indemnisation formée par le bailleur à l'encontre du preneur, cessionnaire d'un bail commercial, qui avait supprimé une cloison et modifié la distribution des locaux sans son autorisation (Cass. 3e civ., 13 nov. 1997, D. Aff. 1997, p. 1457, RTD civ. 1998, p. 124, note P. Jourdain et p. 696, note P.-Y. Gautier, moins critique ; v. plus récemment dans le même sens, Cass. 3e civ., 3 avr. 2001, Loyers et copr. 2001, comm. n° 139, note B. Vial-Pedroletti). Cette jurisprudence manifeste peut-être, à certains égards, une certaine réception par les juges des critiques formulées par une partie de la doctrine à l'encontre du concept de responsabilité contractuelle. En effet, « *contrairement aux dommages-intérêts accordés à la victime en matière délictuelle, ceux alloués au créancier en cas d'inexécution de l'obligation n'ont pas pour objet de réparer un préjudice. Ils sont uniquement destinés à lui procurer la satisfaction qu'il pouvait attendre de l'exécution du contrat. Il ne s'agit pas d'indemniser, mais de payer* » (E. Savaux, La fin de la responsabilité contractuelle ?, RTD civ. 1999, p. 1 et s., n° 9, exposant les arguments développés au sein du courant hostile à la responsabilité contractuelle).