



**Lydie Costes**  
*Avocat au Barreau de Béziers*  
*Docteur en Droit privé*

## L'insuffisance de la faute contractuelle pour obtenir l'indemnisation des réparations locatives

Le 27 juin 2024, la Cour de cassation est venue réaffirmer sa jurisprudence en matière d'indemnisation des réparations locatives, tenant la faute contractuelle du locataire (Cass. Civ. III, 27 juin 2024, pourvoi n° 22-10.298).

L'article 1732 du Code civil dispose qu' « il 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 ».

Dans l'espèce qui nous occupe, une société donne à bail des locaux commerciaux et a par la suite fait délivrer un congé avec refus de renouvellement.

La bailleuse a été condamnée à verser une indemnité d'éviction au preneur.

Cette somme a été consignée, cependant que la bailleuse a fait opposition au versement d'une partie des fonds séquestrés en ce que les locaux loués n'auraient pas été restitués en bon état de réparation.

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

La Cour d'appel de Paris a considéré dans un arrêt en date du 10 novembre 2021 qu' « 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 » (Cass. Civ. III, 27 juin 2024, pourvoi n° 22-10.298).

En d'autres termes, la demande d'indemnisation de la bailleuse a été rejetée et la mainlevée de l'opposition sur les sommes séquestrées a été ordonnée.

Ce faisant, la Cour de cassation a été amenée à se prononcer sur le fait de savoir si l'indemnisation des réparations locatives suppose la preuve d'un préjudice qui doit être évalué à la date à laquelle le juge statue.

La Cour de cassation répond par la positive en retenant au visa des articles 1732, 1147 (ancien) et 1149 (ancien) du Code civil qu'il « résulte de la combinaison de ces textes et

104 boulevard Frédéric Mistral  
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>



**Lydie Costes**  
*Avocat au Barreau de Béziers*  
*Docteur en Droit privé*

*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. 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 » (Cass. Civ. III, 27 juin 2024, pourvoi n° 22-10.298).*

Par cet arrêt, la Cour de cassation est venue réaffirmer sa jurisprudence applicable en matière de réparations locatives dues par le locataire ou le preneur sortant.

La seule caractérisation d'une faute contractuelle est insuffisante pour obtenir une indemnisation des dégradations locatives s'il n'est démontré aucun préjudice.

En définitive, le bailleur doit nécessairement justifier de son préjudice au besoin en rapportant la preuve d'une vente avec baisse de prix ou encore d'une franchise de loyer en raison des travaux à réaliser.

Pour en savoir plus :

- [https://www.courdecassation.fr/decision/667d32840e9e6ea7dff2c8e0?search\\_api\\_fulltext=22-10.298&date\\_du=&date\\_au=&judilibre\\_jurisdiction=all&op=Rechercher+sur+judilibre&previousdecisionpage=&previousdecisionindex=&nextdecisionpage=0&nextdecisionindex=1](https://www.courdecassation.fr/decision/667d32840e9e6ea7dff2c8e0?search_api_fulltext=22-10.298&date_du=&date_au=&judilibre_jurisdiction=all&op=Rechercher+sur+judilibre&previousdecisionpage=&previousdecisionindex=&nextdecisionpage=0&nextdecisionindex=1)

104 boulevard Frédéric Mistral  
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

**Copyright Lydie Costes © septembre 2024. Tous droits réservés**