

Dans plusieurs arrêts rendus le 27 juin 2024 publiés au Bulletin, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation a rappelé qu'en application de l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Par ailleurs, il résulte des applications combinées des articles 1147 et 1149 du Code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 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 par le bailleur.

La jurisprudence antérieure considérait que le préjudice pouvait comprendre le coût de la remise en état sans que son indemnisation ne soit subordonnée à l'exécution des réparations ou à l'engagement effectif de dépenses. Toutefois, dans les trois arrêts, la Cour de cassation impose désormais aux juges de prendre en compte, lorsqu'elles sont invoquées, les circonstances postérieures à la libération telles que la relocation, la vente ou la démolition, notamment lorsque les locaux ont été vendus sans travaux ni dépréciation de la valeur vénale ou reloués sans perte de valeur locative

Réf : Cass. 3^e civ., 27 juin 2024 n°22-24.502, n°22-21.272 et 22-10.298

Maître Emmanuelle Chavance