

Un propriétaire avait dû relouer ses locaux à des conditions avantageuses pour compenser le mauvais état des lieux.

Le locataire qui rend les locaux en mauvais état s'expose à payer plus que la simple remise en état, a jugé la Cour de cassation. Un propriétaire qui avait dû relouer en accordant au nouveau locataire des conditions avantageuses pour compenser le mauvais état des lieux et le coût de leur remise en état a justifié ainsi d'un second préjudice, selon la Cour.

L'indemnité due par l'ancien locataire au titre de la remise en état des lieux qu'il n'a pas entretenus ou qu'il a dégradés, en ne respectant pas ses obligations, ne répare pas le manque à gagner du propriétaire qui a dû relouer à des conditions défavorables, au moins durant quelques mois, ont estimé les magistrats. Toute réparation de préjudice doit se faire sans perte ni profit, ont-ils rappelé.

Quant à la réparation des locaux, ils ont en revanche jugé que la vétusté antérieure devait être déduite des sommes dues par l'ancien locataire. Si les locaux lui ont été loués en état d'usage, son obligation d'entretien ne lui imposait pas de les remettre à neuf, à moins qu'une clause spéciale du bail ne l'ait prévu.

Sans cette clause, le locataire ne doit pas les réparations résultant de la vétusté et c'est le juge qui apprécie souverainement la proportion due à la vétusté lorsque ce locataire rend des locaux dégradés, a ajouté la Cour de cassation.

Cette décision a été prononcée dans un litige opposant des commerçants, qui n'étaient tenus que d'appliquer les règles générales du code civil en matière de location. Mais pour la location de locaux d'habitation, soumis de plus aux règles de la loi de 1989, cette loi prévoit également que le locataire est obligé, sauf cas particuliers liés à la force majeure ou à la faute d'un autre, « de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat (...) ».

(Cass. Com, 8.3.2023, F 20-20.141).

Source:

- BFM, D.L. avec AFP, 16/04/2023, « Le locataire qui rend les locaux en mauvais état risque plus qu'une simple remise en état »