



Sélection réalisée
et commentée par

Adaltys
AVOCATS

DESFILIS
CABINET D'AVOCATS

LexCity
avocats

DÉCISION À RETENIR

Vente et contrats spéciaux

Travaux de remise en état : le bailleur ne peut être indemnisé sans preuve d'un préjudice

■ Cass. 3^e civ., 22 mai 2025, n° 23-21.228

Fait

Un locataire, titulaire d'un bail commercial, délivre congé. À l'occasion de la restitution des locaux, le bailleur reproche au locataire des dégradations sur la pompe à chaleur et sollicite du preneur qu'il prenne en charge son remplacement. Le bailleur vend ensuite l'immeuble précédemment loué. La cour d'appel fait droit à la demande du bailleur et condamne le locataire (ainsi qu'une société qui avait souscrit un contrat d'assistance technique pour la pompe à chaleur équipant les locaux loués) à des dommages et intérêts correspondant au remplacement de la pompe à chaleur.

Un pourvoi est formé par la société locataire qui soutient que le bailleur, qui a vendu l'immeuble, n'a subi aucun préjudice.

Question

Le bailleur qui sollicite des dommages et intérêts lors de la restitution des locaux en raison de l'inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles doit-il démontrer l'existence d'un préjudice ?

Décision

L'arrêt de la Cour d'appel est censuré au motif qu'il avait condamné le locataire sans avoir constaté l'existence d'un préjudice pour le bailleur qui avait vendu l'immeuble.

Commentaire

La question des travaux de remise en état fait encore débat, malgré une position claire de la Cour de cassation depuis plus de vingt ans. En effet, dans son arrêt du 3 décembre 2003 (Cass. 3^e civ., 3 déc. 2003, n° 02-18.033), la Cour de cassation a précisé que : « Des dommages et intérêts ne peuvent être alloués que si le juge, au moment où il statue, constate qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle ».

La Cour de cassation considère ainsi, depuis cet arrêt, que les dommages et intérêts ne peuvent être alloués que si le juge, au moment où il statue, constate l'existence d'un préjudice consécutif à la faute contractuelle.

Par la suite, la Cour de cassation a rendu trois arrêts le 27 juin 2024 (Cass. 3^e civ., 27 juin 2024, n° 22-24.502, B ; Cass. 3^e civ., 27 juin 2024, n° 22-21.272,

B ; Cass. 3^e civ., 27 juin 2024, n° 22-10.298, B), qui sont tous publiés au Bulletin, et qui comportent une argumentation identique qui constitue la synthèse de la position de la Haute juridiction.

Tout d'abord, aux termes de ces trois arrêts, la Cour de cassation précise que le bailleur qui réclame une indemnisation n'est pas tenu d'exécuter ces réparations. En effet, la Haute juridiction considère qu'il y a lieu de sanctionner le manquement contractuel qui a causé un préjudice, même si la réparation n'est pas exécutée, dans la mesure où la vie de l'immeuble peut conduire le bailleur à vendre l'immeuble (avec une moins-value) ou à le relouer (avec une baisse de loyer), sans effectuer les réparations.

Ensuite, la condition essentielle pour indemniser le bailleur, à la suite du manquement contractuel du preneur constaté lors de la restitution des locaux, demeure l'existence du préjudice subi par le bailleur. Il s'agit du point le plus discuté et le plus difficile à caractériser.

À titre d'exemple, dans l'un des trois arrêts du 27 juin 2024 (Cass. 3^e civ., 27 juin 2024, n° 22-24.502, B), la Cour de cassation a censuré l'arrêt de la cour d'appel de Douai au motif qu'elle avait condamné la société locataire à régler à la bailleresse une indemnité au titre des travaux de remise en état sollicités par le bailleur, sans subordonner l'indemnisation du bailleur à la démonstration d'un préjudice (qui aurait pu être l'exécution des travaux ou la perte de valeur locative).

Enfin, les juridictions sont tenues d'évaluer ce préjudice au moment où elles statuent en prenant en compte : « [...] lorsqu'elles sont invoquées, les circonstances postérieures à la libération des locaux, telles la relocation, la vente ou la démolition ».

En l'espèce, dans le cadre de l'arrêt du 22 mai 2025, le bailleur qui avait vendu l'immeuble ne justifiait d'aucun préjudice. C'est la raison pour laquelle sa demande d'indemnisation a été rejetée, même si l'inexécution contractuelle du chef du preneur était avérée et démontrée.

Les bailleurs et preneurs doivent ainsi être accompagnés lors de la restitution des locaux afin d'éviter tout contentieux ou mauvaise surprise.

Hanan Chaoui
Adaltys