

Les jours fériés du mois de mai sont peu propices à la production jurisprudentielle. Néanmoins un arrêt mérite d'être signalé, confirmant la jurisprudence de l'année passée en matière de réparations locatives.

01 / Législation

Le projet de loi de simplification de la vie économique n'est toujours pas adopté. Les débats à l'Assemblée Nationale se sont arrêtés après l'adoption de l'article 17, le 28 mai 2025.

Ils reprendront les 13 et 14 juin 2025.

02 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 22 mai 2025, n° 23-21228 : l'arrêt qui condamne un locataire à indemniser le bailleur au titre des réparations locatives doit être cassé si le juge ne constate pas qu'un préjudice est résulté de la faute contractuelle du locataire qui restitue les locaux dans un état non conforme à ses obligations.**

L'arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation le 22 mai 2025 reprend littéralement les termes des arrêts rendus il y a moins d'un an, le 27 juin 2024 (n° 22-10298, 22-24502 et 22-21272), qui constituaient un important revirement de jurisprudence en matière de réparations locatives. La troisième chambre civile y affirmait que le bailleur ne peut obtenir une indemnité au titre des réparations locatives non exécutées qu'autant qu'il rapporte la preuve du préjudice qu'il subit de ce fait, le juge pouvant prendre en considération des circonstances postérieures à la libération des locaux telles que la relocation, la vente ou la démolition de l'immeuble.

Au cas particulier, un locataire d'un crédit-preneur avait conclu avec à un prestataire de services un contrat d'assistance technique pour l'entretien de la pompe à chaleur équipant les locaux loués.

La locataire a quitté les lieux après avoir délivré congé pour le 30 juin 2014 et la bailleuse l'a assignée ainsi que le prestataire de services aux fins d'obtenir notamment leur condamnation *in solidum* à l'indemniser du coût de remplacement de la pompe à chaleur et de la perte des loyers du deuxième semestre 2014.

Près de deux ans plus tard, la bailleuse qui avait levé l'option d'achat du crédit-bail a revendu l'immeuble.

Néanmoins, la cour d'appel de Bordeaux a condamné la société locataire au paiement de la somme de 54 511 euros en réparation du préjudice matériel correspondant au coût de remplacement de la pompe à chaleur, en retenant que la bailleuse « *n'avait pas à justifier de l'accomplissement des travaux réparatoires dont elle demande le paiement, donc sans justifier qu'elle avait subi un préjudice indemnisable* ».

Le pourvoi à l'encontre de cet arrêt était fondé sur l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle donnée par l'ordonnance du 10 février 2016.

Cet article était rédigé de la manière suivante :

« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

Dans son arrêt, la 3^{ème} chambre civile se fonde sur les articles 1147 et 1732 du code civil et sur le principe de la réparation intégrale du préjudice.

Tout particulièrement, aux termes de l'article 1732, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont lieu sans sa faute.

Par conséquent, 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 mais encore faut-il que le bailleur rapporte précisément la preuve du préjudice qu'il subit.

Or, la cour d'appel, pour condamner *in solidum* le locataire et son prestataire à payer à la bailleuse une certaine somme au titre du remplacement de la pompe à chaleur dont la dégradation leur était imputable, retient que « *si les travaux ne seront pas réalisés par la bailleuse qui a vendu l'immeuble, son indemnisation, à raison de dégradations commises par la locataire, n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations ni à l'engagement effectif des dépenses* ».

Cette solution était effectivement celle qui présidait au règlement des litiges de ce type avant les arrêts du 27 juin 2024 (Cass. 3^{ème} civ., 15 novembre 2018, n° 17-22130, AJDI 2019 p. 44, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3^{ème} civ., 17 novembre 2021, n° 20-10100).

Or, précisément la jurisprudence s'est totalement modifiée et désormais « *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* ».

En l'espèce, l'immeuble avait été revendu et la bailleresse n'avait pas réalisé les travaux. Elle n'avait pas de préjudice.

La cour d'appel de Bordeaux, qui n'avait pas constaté qu'un préjudice pour la bailleresse était résulté de la faute contractuelle de la locataire a vu son arrêt cassé et l'affaire est renvoyée devant la même cour d'appel autrement composée.

Cet arrêt, qui n'est pas destiné à être publié, montre néanmoins que la jurisprudence est désormais fixée.

03 / Agenda

L'agenda à venir est le suivant :

5 juin : Editions Dalloz Lefebvre, 24^{ème} journée d'actualité des baux commerciaux présidée par Jean-Pierre Blatter.

20 juin : Dijon - CNEJI (Compagnie Nationale des Experts de Justice en Estimations Immobilières).

Jean-Pierre Blatter, aux côtés de Françoise Maigné-Gaborit, expert agréée par la Cour de cassation, traitera des fondamentaux du statut des baux commerciaux.

04 / Erratum

Dans le commentaire de l'arrêt du 7 mai 2025 publié dans notre lettre d'actualité du mois de mai 2025, il faut remplacer le visa de l'article L. 145-8 du code de commerce par celui de l'article R. 145-8 du même code.