Image not found or type unknown

le préjudice du baillleur et les réparations locatives

publié le **09/11/2013**, vu **11231 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

au moment de la signature du bail commercial, les parties prévoient généralement la signature d'un état des lieux qui s'imposent aux parties. A la fin du bail, le bailleur peut avoir subi un préjudice résultant de la dégradation des lieux. comment pourra -t-il-être indemnisé?

Le preneur doit répondre 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 le cadre des baux commerciaux , les parties établissent un constat d'état des lieux lors de l'entrée.et de la sortie des lieux.

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par force majeure

Le preneur doit répondre des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute

C. civ., art. 1730

En cas de dégradations, dans quelles conditions le bailleur est-il fondé à solliciter une indemnisation au titre des réparations locatives

).

«

Certains bailleurs estimaient qu'il suffit de faire constater que le locataire n'a pas remis en état le local pour exercer une demande d'indemnisation et qu'il n'est pas nécessaire de démonter, une faute, un préjudice et un lien de causalité.

Ils estimaient qu'aune preuve supplémentaire n'était nécessaire.

La jurisprudence est abondante puisque de nombreux locataires ne remettent pas en état le local.

Dans un premier temps, la Cour de cassation a estimé que le seul fait que le preneur n'ait pas exécuté son obligation contractuelle permettait au bailleur d'obtenir une indemnisation

Le préjudice né de l'inexécution par le preneur de son obligation d'entretien est constitué du seul fait de cette inexécution (Cass. 3e civ., 6 mai 1987)

L a solution admise par les tribunaux étaient plus facile pour les bailleurs, qui avaient simplement la charge de comparer les lieux à la sortie par rapport à l'entrée et de montrer que les travaux de remise en état n'avaient pas été réalisés.

Le bailleur était ainsi dispense de rapporter la preuve qu'il a fait exécuter les travaux dont il demander indemnisation

Cependant , la Cour de cassation est revenue sur ce principe en considérant que : **« des dommages-intérêts ne peuvent être alloués que si le juge, au moment où il statue, constate qu'il en est résulté un préjudice de la faute contractuelle » '**Cass. 3e civ., 3 déc. 2003, no 02-18.033, Rev. loyers 2004, p. 77, note M.-O. Vaissié, Defrénois 2004, art. 38026, no 15, p. 1332, note L. Ruel, LPA 4 nov. 2004, no 220, p. 10, note M.-M. Rakotovahiny

En l'espèce, le nouveau locataire, compte tenu du changement de destination des lieux, avait procédé à un réaménagement complet des locaux. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel de Caen qui avait rejeté la demande d'indemnisation du bailleur, au motif qu'il n'avait pas prétendu « avoir réalisé des travaux ou contribué à l'aménagement du nouveau preneur, ni de consentir un bail à des conditions plus favorables que si l'état des lieux avait été différent ».

Désormais, les tribunaux exigent un préjudice.

Pour autant, doit -on considérer que le bailleur avait l'obligation de faire réaliser ses travaux pour prouver son préjudice.

Les Tribunaux ont estimé que le préjudice pouvait être établi de diverses manières et pas seulement par la réalisation de travaux , notamment lorsque le bailleur a reloué le local à un loyer inférieur.

Bien évidemment, la remise en état ne signifie pas la remise à neuf du local.

La Cour d'appel de Paris a jugé que l'obligation de restitution en parfait état n'exige pas la remise à neuf des locaux, par conséquent un coefficient de vétusté de 80 % doit être appliqué A Paris, 16e ch., sect. B., 5 juin 2008, no RG : 07/13341, SAS Palm Promotion c/ SCI Osirisinvest)

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés