

LES DEGATS LOCATIFS ET LA REVENTE DE L'IMMEUBLE

Une décision récente de la Cour de cassation amène à refaire le point sur un problème particulier en matière de dégâts locatifs, à savoir l'influence du sort réservé par le bailleur à l'immeuble après le départ du locataire, sur le droit à indemnité.

Bref rappel des principes

En règle, le bailleur est tenu, au début du bail, de remettre les lieux loués en parfait état au locataire.

En corollaire de cette obligation, le locataire a, à la fin du bail, l'obligation de restituer les lieux dans l'état où il les a reçus.

Le locataire a la responsabilité du bien loué pendant toute la période de location.

Il répond donc des dégradations qui surviennent durant cette période.

L'article 1732 du code civil précise que le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Le locataire est en outre responsable des dégradations et des pertes qui proviennent non seulement par son fait, mais également par le fait des personnes qu'il laisse entrer dans l'immeuble ou encore des sous-locataires.

Le code civil dit que le locataire est responsable des dégradations « qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires » (article 1735 du code civil).

Cette terminologie napoléonienne ne doit pas amener le locataire à tenter d'interpréter cette disposition restrictivement.

Les « personnes de la maison du locataire » sont en réalité toutes les personnes dont le locataire permet la présence dans les lieux.

Cette notion est donc interprétée extensivement et recouvre notamment :

- bien entendu les membres de la famille proche du locataire,
- mais également tous ses invités, c'est-à-dire les personnes qu'il reçoit avec plus ou moins de régularité,
- ses fournisseurs et visiteurs à un titre quelconque.

En réalité, dès qu'il accepte que quelqu'un entre dans les lieux loués, le locataire est responsable vis-à-vis du bailleur des dégâts que cette personne occasionnerait.

Cela vise également l'hypothèse de l'entrepreneur indépendant auquel le locataire confie l'exécution de certains travaux .

En réalité, les seules personnes dont le locataire ne doit pas répondre sont celles qui pénètrent dans les lieux sans son autorisation.

En ce cas, il s'agit d'une voie de fait et d'un comportement qui sera le plus souvent délictueux (violation de domicile, effraction, etc...).

Le locataire n'est pas responsable, dans ces circonstances, des dégâts occasionnés par exemple par un voleur .

Rappelons en effet que c'est au bailleur à supporter les dégâts occasionnés par cas fortuit ou force majeure, et notamment par le fait d'un tiers dont le locataire ne doit pas répondre.

L'indemnité de dégâts locatifs ne varie pas selon l'usage qu'en fait le bailleur

Une question qui se pose fréquemment dans la pratique est de savoir dans quelle mesure le bailleur peut percevoir la totalité des indemnités relatives aux dégâts locatifs quand bien même il ne réparerait pas l'immeuble.

Nous partons de l'hypothèse où les dégâts ont été fixés par un expert ou par un tribunal et sont chiffrés en fonction du coût des réparations.

Le locataire peut-il échapper – en tout ou en partie – à l'obligation de payer l'indemnité de dégâts locatifs s'il démontre que le bailleur n'a pas subi de dommage, par exemple parce qu'il reloue immédiatement les lieux dans l'état où ils se trouvent sans y effectuer le moindre travail ou encore qu'il fait procéder à la démolition de l'immeuble ?

Dans un arrêt du 30 janvier 2004, la Cour de cassation a répondu, une fois encore, par la négative.

Les circonstances étaient les suivantes.

La C.G.E.R. prenait en location un immeuble.

A la fin du bail, une évaluation des dégâts locatifs est dressée, qui détaille poste par poste le coût des réparations.

Ultérieurement, mais avant que le tribunal ait statué, le propriétaire revend l'immeuble à un tiers.

La C.G.E.R. soutenait que le bailleur ne subissait aucun dommage ou, à tout le moins, que les indemnités devaient être sérieusement réduites compte tenu de ce que le bâtiment avait été revendu et qu'il n'était nullement démontré que le prix de vente avait été influencé de quelque manière que ce soit par les prétendus dégâts.

La décision du tribunal

Le tribunal avait adopté une position nuancée sans écarter totalement le raisonnement du locataire.

Il a estimé, en effet, que pour estimer le dommage résultant des dégâts locatifs, il fallait tenir compte de la revente de l'immeuble à un tiers.

Pour intégrer cet élément, le tribunal avait ordonné un complément d'expertise en invitant l'expert à :

«- déterminer si et dans quelle mesure ... les dégâts locatifs ... imputables à la locataire eu égard à l'état du bien lors de l'entrée dans les lieux, ont eu effectivement une incidence défavorable sur la valeur de revente du bien,

- estimer par référence notamment aux données du marché immobilier et à la destination donnée au bien litigieux, le dommage effectivement subi par les (bailleurs) sous forme de moins-value éventuelle à la revente ..., pour peu que cette forme du dommage ait effectivement existé ».

Le tribunal estimait en effet qu'il y a « lieu de s'interroger (...) sur l'existence et l'importance d'un préjudice (...) en relation avec les dégâts locatifs eu égard à la circonstance de la revente de l'immeuble à un tiers ».

Selon le tribunal, cette circonstance fait qu'il n'est pas permis de considérer que le montant retenu par l'expert à titre de dégâts locatifs correspondrait au dommage effectif dont auraient réellement à pâtir les bailleurs dès lors que le locataire invoque qu'en l'occurrence, le bien fut vendu à un prix très satisfaisant et que les dégâts locatifs qui lui sont imputés n'ont eu aucune incidence sur le prix eu égard aux critères qui ont déterminé l'acquisition de l'immeuble et à sa relocation immédiate par un locataire qui y entreprenait de toute manière d'importants travaux.

L'arrêt de la Cour de cassation

Dans son arrêt du 30 janvier 2004, la Cour de cassation rejette cette interprétation du tribunal en rappelant que le juge « ne peut tenir compte dans l'évaluation (des dégâts locatifs) des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci ou au dommage lui-même qui aurait amélioré ou aggravé la situation du bailleur. En décidant de tenir compte de la revente de l'immeuble, événement étranger aux manquements du locataire et au dommage lui-même », le jugement viole la loi.

Cette jurisprudence n'est pas réellement nouvelle et est d'ailleurs conforme à l'enseignement de la majorité de la jurisprudence et de la doctrine.

Elle n'est d'ailleurs qu'une application dans le domaine des dégâts locatifs des principes généraux en matière de réparation de dommage.

Une fois le dommage fixé, la partie préjudiciée dispose d'une plaine liberté mais aussi de la totale responsabilité de l'usage de l'indemnité.

Cette règle - qui a pénalisé le locataire dans le cas examiné ci-dessus - peut lui être favorable en d'autres circonstances : c'est ainsi que le bailleur qui a reçu une indemnité fixée par une décision de justice ne pourra revenir devant le tribunal en réclamant un supplément au motif que le coût réel des travaux a dépassé l'estimation du tribunal ou de l'expert.

C'est le bailleur qui doit prendre l'initiative des réparations, qui choisit les entrepreneurs et qui assume la responsabilité des travaux.

Il ne peut ultérieurement revenir vers le locataire pour exiger la prétendue indemnisation intégrale, ni les éventuelles surprises qui, en cours de travaux, entraînent une majoration de prix.

La leçon de la Cour de cassation - qui, à notre connaissance, n'avait pas encore eu à se prononcer de manière aussi explicite sur cette question - est claire.

Les indemnités de dégâts locatifs sont dues au bailleur, quel que soit l'usage qu'il en fera.

La déduction de l'indemnité pour dégâts locatifs imputables au locataire n'est donc pas soumise à l'exécution effective des travaux de réparation par le bailleur ou par un tiers.

Comme on l'a écrit, « le bailleur dispose de ces indemnités à son gré. L'indemnité répond à l'évaluation d'un dommage existant à la date d'expiration du bail ; le bailleur est libre d'en faire, comme de tout autre élément de son patrimoine, l'usage qui lui plaît ; il ne peut nullement être obligé de la consacrer à l'exécution effective des réparations ».

T.V.A. sur les dégâts locatifs

Les principes évoqués ci-dessus aboutissent à la même solution en matière de T.V.A.

Le locataire est tenu au paiement de la T.V.A. sur les travaux et fournitures rendus nécessaires pour remédier aux dégâts locatifs, même si le bailleur ne rapporte pas la preuve qu'il décaisse effectivement cette T.V.A.

La T.V.A. fait partie du dommage : le locataire doit la payer même si le bailleur ne présente pas de facture.

Cette jurisprudence, devenue constante en matière de roulage, s'applique également en matière de dégâts locatifs.

Conclusion

Les indemnités de dégâts locatifs peuvent représenter des montants relativement importants pour le locataire.

Il a tout intérêt à cet égard bien entendu à bien entretenir les lieux dans le cours du bail, mais aussi à faire procéder lui-même au maximum de réparations en fin de location de manière à restituer les lieux dans un état aussi proche que possible de l'état initial.

Enfin, dans ce domaine comme dans bien d'autres, on ne saurait trop recommander au locataire – comme d'ailleurs au bailleur – de rechercher une solution négociée quant à la fixation des dégâts locatifs.

Bernard Louveaux