



## **RAPPORT DE Mme ALDIGÉ, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDARE**

**Arrêt n° 337 du 27 juin 2024 (B) – Troisième chambre civile**

**Pourvoi n° 22-10.298**

**Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 10 novembre 2021**

**La société Pergopark**

**C/**

**M. [T] [H]**

---

Ce rapport contient une proposition de rejet non spécialement motivé pour le moyen pris en sa seconde branche.

### **1 - Rappel des faits et de la procédure**

Le 25 août 2008, M. et Mme [C], aux droits desquels est venue la société Pergopark (la bailleresse), propriétaires de locaux commerciaux donnés à bail à M. [H] (le locataire) lui ont notifié un refus de renouvellement du bail pour motif grave et légitime sans indemnité d'éviction.

Le 5 juin 2009, le locataire a assigné les bailleurs en contestation du congé.

Par arrêt infirmatif du 15 mai 2012, la cour d'appel de Versailles a dit que le locataire a le droit à une indemnité d'éviction, puis, par arrêt du 2 juillet 2013, a ordonné une expertise aux fins d'évaluation de cette indemnité.

Par arrêt du 22 mars 2016, la cour d'appel a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 207 150 euros, condamné solidairement M. et Mme [C] et la société Pergopark à payer au locataire cette somme, désigné l'ordre des avocats du barreau de Paris en qualité de séquestre, condamné le locataire à payer à la bailleresse la somme de 168 980 euros au titre de l'indemnité d'occupation pour la période du 4 juin 2012 au 31 décembre 2016 et ordonné la compensation des dettes entre les parties.

### **Le 31 octobre 2016, le locataire a restitué les locaux**

Le 9 novembre 2016, la bailleresse a consigné la somme de 110 006 euros et **a fait opposition entre les mains du séquestre pour la somme de 55 112,28 euros après déduction du dépôt de garantie au motif que les locaux n'auraient pas été restitués en bon état.**

**Par acte en date du 20 novembre 2017, le locataire a assigné la bailleresse devant le tribunal de commerce de Paris en mainlevée de l'opposition et en restitution du dépôt de garantie.**

Par jugement du 24 décembre 2018, le tribunal a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- condamné le locataire à payer à la bailleresse la somme de 55 745,55 HT à titre de dommages et intérêts ;
- dit que le montant de la retenue de garantie de 9 917,2 euros est déduit de la somme due par le locataire et débouté ce dernier de sa demande de restitution ;
- débouté le locataire de sa demande de dommages et intérêts ;
- autorisé la mainlevée des sommes séquestrées entre les mains du séquestre juridique de l'ordre des avocats de Paris au profit du locataire, après déduction de la créance de la bailleresse de 45 829,35 euros et la restitution par le séquestre de cette somme à cette dernière ;
- condamné le locataire aux dépens à payer à la bailleresse la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par arrêt du 10 novembre 2021, la cour d'appel de Paris a infirmé l'arrêt sauf en ce qu'il a rejeté la demande de dommages-intérêts formée par le locataire. Statuant à nouveau, elle a :

- débouté la société Pergopark représentée par M. [V] ès qualités de mandataire *ad hoc* de sa demande de dommages-intérêts ;
- condamné la bailleresse à payer au locataire la somme de 9 917,20 euros en remboursement du dépôt de garantie ;
- ordonné la mainlevée de l'opposition pratiquée le 23 février 2017 sur les sommes séquestrées entre les mains de l'ordre des avocats de Paris ;
- condamné la bailleresse aux dépens de première instance et d'appel et à payer au locataire la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La bailleresse a formé un pourvoi le 10 janvier 2022.

Elle a déposé un mémoire ampliatif le 29 avril 2022 aux termes duquel elle sollicite la somme de 4 500 euros au titre de ses frais irrépétibles. Elle a déposé un mémoire complémentaire rectificatif le même jour.

Le locataire a déposé un mémoire en réponse le 15 juillet 2022. Il sollicite la somme de 3 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

## 2 - Analyse succincte des moyens

La bailleresse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts, de la condamner à payer une somme en remboursement du dépôt de garantie et d'ordonner la mainlevée de l'opposition pratiquée le 23 février 2017 sur les sommes séquestrées entre les mains de l'ordre des avocats de Paris, alors :

### première branche

« que le preneur 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 ; que le seul constat de dégradations ou de pertes qui arrivent pendant la jouissance du bien loué ouvre droit à réparation au profit du preneur, sans que ce dernier puisse prétendre que le bailleur ne subirait pas de préjudice du chef de ces dégradations ou pertes ; qu'en jugeant néanmoins, en l'espèce, que le bailleur ne rapporte pas la preuve d'un préjudice après avoir pourtant retenu que le manquement de M. [H] à son obligation de restituer les locaux en bon état de réparations locatives est établi, la cour d'appel a violé l'article 1732 du code civil ; »

### deuxième branche (subsidaire)

« que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en l'espèce, le devis de la société M2Y du 18 janvier 2017 a été établi pour l'ensemble des travaux et était accompagné d'une notice d'évaluation spécifique, qui avait pris soin de déterminer par rapport au bail et aux obligations contractuelles, le préjudice spécifique, en reprenant l'ensemble des locaux pour le lessivage et en ne retenant que les parties atteintes pour la peinture, dont il a bien été spécifié qu'il s'agissait d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, tout en détaillant le nombre de sanitaires cassés, les lavabos et robinets hors d'état et les revêtements de sol ; qu'en retenant néanmoins, pour exclure tout préjudice du bailleur, que le coût des réparations locatives qu'il entend imputer à M. [H] à hauteur de la somme de 65 030 euros HT ne résulte pas de ce devis mais d'une simple évaluation qu'il a lui-même opérée, le devis sur la base duquel il a procédé à cette évaluation ne comportant aucun métré, aucun taux horaire ou prix au mètre carré, la cour d'appel a dénaturé le devis de la société M2Y du 18 janvier 2017, violant ainsi l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

### ==> Proposition de rejet non spécialement motivé :

**Le grief de dénaturation n'est manifestement pas fondé**, la cour d'appel n'ayant aucunement procédé à une lecture contraire **du devis** en constatant que celui-ci porte sur la rénovation intégrale de l'hôtel pour un prix de 357 240 euros et « ne comporte aucun métré, aucun taux horaire ou prix au mètre carré ». Sous le couvert d'une dénaturation non fondée, il **ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments de preuve<sup>1</sup> par laquelle la**

---

<sup>1</sup> , 2e Civ., 8 mars 2007, pourvoi n° 05-21.107, Bull 57 ; 1re Civ., 13 février 2013, pourvoi n° 11-28.298 ; 2e Civ., 11 septembre 2014, pourvoi n° 13-20.998 « Mais attendu que sous le couvert du grief non fondé de méconnaissance des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion devant la Cour de cassation l'appréciation souveraine de la

cour d'appel a souverainement estimé que la « notice d'explication spécifique » (comme la dénomme le mémoire ampliatif) jointe au devis ne permettait pas d'établir le montant des réparations locatives mais constituait une « simple évaluation qu'il (*le bailleur*) a lui-même opérée alors même que le devis sur la base duquel il a procédé a cette évaluation ne comporte aucun mètre, aucun taux horaire ou prix au mètre carré. » On ne peut que constater que si la notice explicative comporte un métrage, tel n'est pas le cas, comme l'a constaté la cour d'appel, du devis lui-même. La motivation de la cour d'appel, loin de faire fi de la notice explicative comme le lui reproche le mémoire ampliatif, en a souverainement apprécié la portée.

### 3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

**Est-ce que le manquement du locataire à son obligation de restituer les locaux en bon état de réparations locatives cause nécessairement un préjudice au bailleur que le juge ne peut refuser d'indemniser ?**

Il s'agit d'une question qui n'est pas nouvelle en ce qu'elle a fait l'objet d'une jurisprudence publiée il y a vingt ans, en 2002 et en 2003, mais des arrêts non publiés montrent que le débat n'est pas nécessairement clos.

### 4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

Le tribunal a condamné le locataire à payer à la bailleuse la somme hors taxe de 55 746, 55 euros après avoir retenu l'existence d'un manquement du locataire à son obligation d'entretien et d'un lien de causalité avec le préjudice du bailleur constitué par **le montant des réparations locatives**.

Si la cour d'appel a également retenu un manquement du locataire à son obligation de restituer les locaux en bon état de réparations locatives; elle a, **en revanche jugé que la bailleuse ne prouve pas avoir subi un préjudice en lien avec le manquement du locataire** par les motifs suivants :

« Sur l'indemnisation du bailleur :

M. [T] [H] fait valoir que les locaux loués ont été cédés très rapidement après leur restitution et que leur valeur n'a pas été déterminée en fonction de leur bon ou mauvais état d'entretien. Il conteste l'existence d'un quelconque préjudice subi par le bailleur, faisant observer, d'une part, que le devis dont il se prévaut a pour objet la transformation et la remise en état globale des

---

valeur et de la portée des éléments de preuve produits devant la cour d'appel, qui, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni être tenue de s'expliquer sur le devis produit par les consorts Gomis qu'elle a décidé d'écarter, a souverainement apprécié les modalités de l'indemnisation de la tierce personne ; » **1re Civ., 4 janvier 2017, pourvoi n° 15-18.468, Bull 8 ; ; 2e Civ., 11 octobre 2018, pourvoi n° 17-19.785 ; 2e Civ., 27 mai 2021, pourvoi n° 20-10.782 ; 1re Civ., 14 septembre 2022, pourvoi n° 21-14.813**

locaux donnés à bail et, d'autre part, que la société PERGOPARK a cédé son bien sans effectuer de travaux de remise en état, se bornant seulement à prétendre que le prix de cession a été inférieur sans pour autant en justifier, soutenant que le courrier de l'agence STRATEGIM n'est pas probant.

Le bailleur réplique qu'il a droit à la réparation intégrale de son préjudice lequel n'est pas subordonné à l'exécution de réparation, et que la cession du bien ne fait pas obstacle à son indemnisation, faisant valoir que le prix a été revu à la baisse au regard de l'état des locaux.

Il conteste enfin l'évaluation de son préjudice faite par le premier juge, lui reprochant d'avoir déduit la TVA sur une valeur hors taxes.

**La Cour rappelle que l'indemnisation du bailleur à raison de dégradations affectant l'immeuble loué qui sont la conséquence de l'inexécution par le preneur de ses obligations n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations par le bailleur ni à l'engagement effectif des dépenses. Il lui appartient néanmoins de rapporter la preuve d'un préjudice.**

En l'espèce, il est établi que le bailleur a vendu les locaux en cause par acte notarié du février 2017 moyennant le prix de 950.000 euros, soit trois mois après leur restitution par M. [T] [H], sans avoir effectué des travaux de remise en état. Le bien avait été précédemment évalué à la somme de 1.150.000 euros net vendeur par la société STRATEGIM aux termes d'un courrier daté du 3 novembre 2015 qui précisait toutefois que cette évaluation était faite sous réserve d'une visite des locaux. Après visite des locaux, elle indiquait néanmoins, par courrier du 29 janvier 2016, qu'elle ne pensait pas pouvoir commercialiser le bien au motif que l'état intérieur était très délabré et nécessitait de gros travaux de rénovation et également de mise aux normes que le locataire n'a pas effectuées, puis transmettait au bailleur le 17 juin 2016 une offre au prix de 950.000 euros.

La Cour relève que la vente a été réalisée au prix de l'offre transmise par la société STRATEGIM avant même la restitution des locaux au bailleur, soit avant que ne soit constaté le défaut d'entretien imputable au preneur, ladite offre exposant qu'elle "tient compte de la situation intérieure du bien, qui en l'état actuel est totalement inadapté pour la location en chambres d'hôtel et restauration". Elle précise que "la mise aux normes, avant la mise en location des chambres va engendrer une dépense importante pour répondre aux exigences des services administratifs. Ce qui nous conduit à établir le prix suivant". **Il s'ensuit que le bailleur ne rapporte pas la preuve d'une moins value en lien avec les manquements du preneur à son obligation d'entretien.** A cet égard, la Cour ne peut que constater que le devis de la société M2Y daté du 18 janvier 2017 dont il se prévaut porte sur la rénovation intégrale de l'hôtel pour un prix de 357.240 euros comportant des travaux de dépose des sols, carrelage et sanitaires existants, de maçonnerie, de menuiserie, électricité, plomberie, peinture et que le coût des réparations locatives qu'il entend imputer à M. [T] [H] à hauteur de la somme de 65.030 euros HT ne résulte pas de ce devis mais résulte d'une simple évaluation qu'il a lui-même opérée alors même que le devis sur la base

duquel il a procédé à cette évaluation ne comporte aucun mètre, aucun taux horaire ou prix au mètre carré.

**Au vu des développements qui précèdent, le bailleur ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'il allègue et doit être débouté de sa demande d'indemnisation.** Le jugement entrepris faisant droit à cette demande après imputation du dépôt de garantie sera en conséquence infirmé et la restitution du dépôt de garantie de 9.917,20 euros déduit des dommages intérêts alloués sera ordonnée ainsi que la mainlevée totale de l'opposition pratiquée le 23 février 2017 entre les mains du séquestre de l'Ordre des avocats de Paris.

La présente décision valant titre de restitution, il n'y a pas lieu de condamner au remboursement des sommes versées dans le cadre de l'exécution provisoire. »

La bailleresse, dans ses conclusions d'appel, pour solliciter des dommages-intérêts, faisait valoir, d'une part que « **le constat des désordres et dégradations** suffit (...) à justifier la réalité et l'importance » de son préjudice, d'autre part qu'« **en outre, ce préjudice réside dans la perte subie par la société bailleresse, du fait de la baisse importante du prix de la cession de l'immeuble**, consécutive à la visite des locaux loués par l'agence immobilière ». Elle concluait « **Au regard de cette jurisprudence, il est évident que le fait d'avoir cédé le bien immobilier sans effectuer les travaux de remise en état ne prive pas la société bailleresse de toute indemnisation**, et ce d'autant plus que dans le cas d'espèce, ces dégradations ont entraîné **un second préjudice** résidant dans une baisse du prix de cession.» ou « Ces travaux ne constituent pas un préalable à l'indemnisation du bailleur dont le préjudice réside dans la seule constatation des dégradations résultant de la violation par le locataire de ses obligations de réparation et d'entretien. »

**Est-ce que la cour d'appel, dès lors qu'elle a retenu l'existence d'un manquement du locataire à son obligation de restituer les locaux en bon état de réparations locatives pouvait refuser d'indemniser la bailleresse au motif qu'elle ne prouve pas l'existence d'un préjudice en lien avec le manquement contractuel du locataire ?**

Le pourvoi nous invite à répondre par la négative, en soutenant « que le seul constat de dégradations ou de pertes qui arrivent pendant la jouissance du bien loué ouvre droit à réparation au profit du preneur, sans que ce dernier puisse prétendre que le bailleur ne subirait pas de préjudice du chef de ces dégradations ou pertes ».

Selon l'ancien article 1147 du code civil, inséré dans la « Section 4 : **Des dommages et intérêts résultant de l'inexécution de l'obligation.** (Articles 1146 à 1155) » :

« 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. »

L'article 1149 définissait les « dommages et intérêts dus au créancier » comme étant « en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé ». L'article 1151 précisait : « dans le cas même où l'inexécution de la convention résulte du dol du débiteur, les dommages et intérêts ne doivent comprendre à l'égard de la perte éprouvée par le créancier et du gain dont il a été privé, que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention. »

L'ancien article 1150 du code civil, selon lequel « le débiteur n'est tenu que des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée », limite la responsabilité du débiteur au **dommage prévisible**<sup>2</sup>, ce qui constitue une différence de régime importante avec le régime de la responsabilité délictuelle. Néanmoins, la Cour de cassation avait précisé que les juges du fond n'étaient pas tenus de rechercher d'office si la réparation dont le dommage était demandé était prévisible<sup>3</sup>.

Désormais, sous la section V intitulée « L'inexécution du contrat », l'article 1217 du code civil, dans sa rédaction postérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, dispose :

« La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- **demande réparation des conséquences de l'inexécution.**

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »

Les articles 1221 et 1222 afférents à l'exécution forcée en nature prévoient que le créancier peut, après mise en demeure, soit poursuivre l'exécution en nature (sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier), soit « dans un délai et à un coût raisonnables, faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci ». Dans cette seconde hypothèse, il « peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin » ou « demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction. »

Par ailleurs, une sous-section est désormais consacrée à la « **La réparation du préjudice résultant de l'inexécution du contrat** (Articles 1231 à 1231-7) ». L'article 1231 exige, sauf si l'inexécution est définitive, une mise en demeure préalable. L'article 1231-1 reprend en substance l'ancien article 1147<sup>4</sup>, l'article

---

<sup>2</sup> 3e Civ., 22 mars 1989, pourvoi n° 87-16.780, Bull 70 ; 1re Civ., 26 septembre 2012, pourvoi n° 11-13.177, Bull 185 ; 1re Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-28.227, Bull 18

<sup>3</sup> 1re Civ., 15 juillet 1999, pourvoi n° 97-10.268, Bull 242

<sup>4</sup> article 1231-1 du code civil « 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, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure. »

1231-2<sup>5</sup> reprend l'article 1149, l'article 1231-3 reprend les termes de l'article 1150 en y intégrant la jurisprudence<sup>6</sup>. L'ancien article 1152 et l'actuel article 1231-5 permettent aux parties de stipuler une clause pénale par laquelle elle prévoit en avance l'indemnisation forfaitaire d'une inexécution contractuelle.

le code civil, dans sa rédaction postérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, consacre un sous-chapitre intitulé « **La réparation du préjudice résultant de l'inexécution contractuelle** ».

Les dispositions afférentes au droit commun des baux n'ont pas été modifiées.

**Selon l'article 1732 du code civil, 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.**

Selon l'article 1730 du code civil, 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 vétusté. Selon l'article 1731, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est **présupposé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels**, sauf la preuve contraire. En application de l'article 1755 du code civil, " aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure ".

Il résulte de ces articles que, sauf clause expresse mettant à la charge du locataire les réparations résultant de la vétusté, le locataire, lors de son obligation de restitution des lieux, n'est tenu que des dégradations qui sont imputables à un manquement de sa part à ses obligations d'entretien et de réparation, à l'exclusion de celles imputables à la vétusté<sup>7</sup>.

La loi Pinel (non applicable au présent pourvoi) prévoit désormais l'établissement d'un état des lieux d'entrée. Le bailleur qui n'aura pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne pourra invoquer la présomption précitée de l'article 1731 du code civil<sup>8</sup>.

**L'article 1731 du code civil instaure un régime de présomption simple de responsabilité du locataire.** Le principe général selon lequel le preneur répond des dégradations ou des pertes qui surviennent pendant sa jouissance **à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute** est régulièrement réaffirmé<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup> article 1231-2 du code civil « Les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après. »

<sup>6</sup> article 1231-3 du code civil « Le débiteur n'est tenu que des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qui pouvaient être prévus lors de la conclusion du contrat, sauf lorsque l'inexécution est due à une faute lourde ou dolosive. »

<sup>7</sup> 3e Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 15-17.532 ; 3e Civ., 18 décembre 2012, pourvoi n° 11-24.761

<sup>8</sup> article L145-40-1 dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014

<sup>9</sup> 3e Civ., 22 mars 2018, pourvoi n° 17-17.194 ; 3e Civ., 7 janvier 2021, pourvoi n° 19-23.269 ; 3e Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 20-14.247

Il sera observé qu'en bail d'habitation, l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé « de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ». L'article 7 f) prévoit qu'à défaut du bailleur à une transformation des locaux, il « peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ».

En bail commercial, on relève une occurrence des réparations locatives à l'article L .145-29 : « En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction au locataire lui-même ou de la notification à celui-ci du versement de l'indemnité à un séquestre. (...). L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers **et sous réserve des réparations locatives.** »

Le locataire répond des dégradations des lieux intervenues jusqu'à la date de libération des lieux<sup>10</sup>. **Si les dégradations sont établies, c'est au preneur de démontrer qu'elles ont eu lieu sans sa faute, et de supporter le risque de la preuve<sup>11</sup>**

**La présomption de responsabilité décharge le bailleur de la preuve d'une faute mais aussi de la preuve de l'existence d'un lien de causalité entre la faute présumée et le préjudice<sup>12</sup>.**

**Le locataire peut renverser la présomption de responsabilité** en démontrant que les dégradations qui lui sont reprochées pré-existaient à son entrée dans les lieux et ne sont pas de son fait<sup>13</sup>.

Lorsqu'un état des lieux a été fait, il appartient au locataire de prouver que les dégradations constatées sont, le cas échéant, imputables à la force majeure ou à la vétusté, laquelle est appréciée souverainement par les juges du fond<sup>14</sup>.

---

<sup>10</sup> 3<sup>e</sup> Civ., 18 mars 1998, pourvoi n° 96-11.624, Bull 62 ; **3e Civ., 7 juillet 2015, pourvoi n° 14-15.281 ; 3e Civ., 8 avril 2021, pourvoi n° 20-14.247,**

<sup>11</sup> **Civ 3<sup>e</sup>** 2 février 1972, pourvoi n°70-13.002, Bull 76 ; **Civ 3<sup>e</sup>**, 6 décembre 1972, pourvoi n°71-14.801, Bull 661 « Les juges du second degré ont pu déduire que, si la faute des *locataires* n'était pas démontrée, ceux-ci n'apportaient pas pour autant la preuve, à leur charge, de l'absence de faute dans l'exécution de leur obligation contractuelle de ne causer aucun dégât à la chose louée, n'ayant pas établi qu'ils avaient pris toutes les précautions pour éviter l'explosion ; » ; 3<sup>e</sup> Civ., 16 décembre 1997, pourvoi n°96-12.614 ; 3<sup>e</sup> Civ., 17 octobre 2006, pourvoi n° 05-17.785 ; 3<sup>e</sup> Civ., 2 décembre 2014, pourvoi n° 13-24.491 « « Attendu que rejeter la demande de la *baillesse*, l'arrêt retient qu'il existe un doute sur l'origine des dégradations relevées dans le constat du 21 décembre 2010 et qu'il n'est pas établi que les dégradations relevées proviennent d'un défaut d'entretien du preneur ; Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé ; » 3<sup>e</sup> Civ., 2 décembre 2014, pourvoi n° 13-24.163 ; 3<sup>e</sup> Civ., 17 novembre 2016, pourvoi n° 15-21.940 ; 3<sup>e</sup> Civ., 22 mars 2018, pourvoi n° 17-17.194

<sup>12</sup> **3<sup>e</sup> Civ.**, 28 janvier 2004, pourvoi n° 02-14.429, 02-11.814, Bull 12 ; 3e Civ., 2 mai 2012, pourvoi n° 11-15.401

<sup>13</sup> 3e Civ., 11 février 2016, pourvoi n° 14-14.457

<sup>14</sup> 3e Civ., 23 janvier 2007, pourvoi n° 05-21.232

Lorsque le locataire manque à son obligation de restitution des lieux loués, il peut être condamné, outre, le cas échéant, à des dommages-intérêts de remise en état des lieux, à indemniser le bailleur d'autres préjudices causés par son inexécution contractuelle, tel le préjudice consistant dans l'impossibilité de relouer les lieux le temps des travaux <sup>15</sup> ou la relocation du bien à des conditions défavorables<sup>16</sup>.

Il est acquis que le bailleur peut solliciter l'indemnisation de son préjudice sans avoir déjà réalisé les travaux de remise en état<sup>17</sup>.

**Mais qu'en est-il de l'indemnisation du bailleur lorsqu'il est certain qu'il n'a pas et ne va pas réaliser les travaux de remise en état de son bien, notamment parce qu'il a depuis revendu ou détruit son bien immobilier ?**

Le mémoire ampliatif pour soutenir que « La solution est limpide, le preneur ne peut prétendre que le bailleur ne subit aucun préjudice lorsque des « dégâts » existent. », se fonde notamment sur l'arrêt suivant :

**Civ. 3ème, 30 septembre 1998, pourvoi n° 96-21.512, Bull.176**

« Mais attendu (...) que le preneur répondant selon l'article 1732 du Code civil des dégradations à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute, la cour d'appel qui a constaté des dégâts dans le logement et l'absence de meubles et qui a répondu aux conclusions, a retenu exactement que le locataire tenu de restituer les lieux en bon état de réparations locatives, **ne pouvait prétendre que les bailleurs ne subissaient pas de préjudice** »

Il sera relevé que la publication de cet arrêt porte avant tout sur l'application du droit commun aux locations de locaux meublés, et que le débat portait sur l'incidence d'absence d'état des lieux et non pas directement sur l'existence d'un préjudice<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Cass.3e civ., 12 décembre 1983 Prévost-Marcilhacy c/ Association March-Bloch : Rev. Loyers 1984 p 126 ; **3e Civ., 11 décembre 1991, pourvoi n° 90-15.246, Bull 310**, ; 3e Civ., 6 février 2020, pourvoi n° 19-10.117 « Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le preneur, qui a quitté les lieux, est tenu d'indemniser le bailleur si, en raison des manquements à son obligation de remise en état des lieux, celui-ci a été dans l'impossibilité de récupérer la jouissance normale de son bien et a subi un préjudice financier »

<sup>16</sup> Com., 8 mars 2023, pourvoi n° 20-20.141: « Vu l'article 1732 et l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 : 23. Aux termes du premier de ces textes, le preneur 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.

24. Il résulte du second et du principe de réparation intégrale du préjudice que les dommages et intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit. 25. Pour rejeter la demande de dommages et intérêts relative aux remises de loyers accordées au nouveau locataire en raison de l'état des locaux, l'arrêt retient que la bailleresse a déjà été indemnisée au titre du préjudice résultant de l'état des locaux restitués. 26. En statuant ainsi, alors que l'indemnisation du coût de la remise en état des locaux à raison des dégradations affectant le bien loué consécutivement à l'inexécution par la locataire de ses obligations ne réparait pas le préjudice allégué par la bailleresse d'avoir dû relouer le bien à des conditions défavorables, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

<sup>17</sup> **3e Civ., 11 décembre 1991, pourvoi n° 90-15.246, Bull 310**, Sommaire : « Le bailleur n'a pas à faire l'avance du coût des travaux de remise en état des lieux mis à la charge du preneur. Viole l'article 1730 du Code civil, la cour d'appel qui procède à une réduction de l'indemnisation due au bailleur au titre de l'impossibilité de relocation des lieux avant l'exécution de tels travaux tout en retenant que leur charge incombait au preneur et que la relocation était impossible avant leur exécution. »

<sup>18</sup> Sommaire : « L'article 2, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 excluant les locaux meublés de son domaine d'application, la cour d'appel, qui relève que l'appartement avait été loué meublé, retient, à bon droit, qu'en l'absence d'état des lieux, le locataire était présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives. »

**En revanche, un autre arrêt publié, célèbre, également cité par le mémoire ampliatif, a consacré, dans une hypothèse de revente du bien loué, la solution selon laquelle l'indemnisation du bailleur n'était pas subordonnée « ni à l'exécution de ces réparations ni à la justification d'un préjudice » :**

3e Civ., 30 janvier 2002, pourvoi n° 00-15.784, Bull 17

**« Vu l'article 1147 du Code civil, ensemble l'article 1731 de ce Code ;**

« Attendu que le débiteur est condamné au paiement de dommages-intérêts à raison de l'inexécution de l'obligation ; que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels sauf la preuve contraire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 22 mars 2000), que *la locataire* et *les bailleurs* sont convenus de mettre fin à l'amiable au bail qui les liait ; qu'après son départ des lieux loués, la *locataire* a réclamé aux bailleurs la restitution de son dépôt de garantie ; que, les *bailleurs* s'y étant opposés, la locataire les a assignés pour qu'ils soient condamnés à cette restitution ; que les bailleurs ont reconventionnellement demandé une certaine somme à titre de dommages-intérêts pour réparations locatives ;

Attendu que, pour débouter *les bailleurs* de leur demande, l'arrêt retient que, depuis le jugement dont il est fait appel, **l'immeuble dans lequel se trouvaient les lieux loués a été vendu par les bailleurs à un promoteur qui l'a fait démolir pour construire à sa place une résidence, qu'il en résulte que les bailleurs, qui n'ont pas réalisé les travaux de remise en état et qui ne les réaliseront jamais, et qui ne démontrent pas avoir cherché à relouer les locaux ni avoir subi une privation de jouissance, sont mal fondés à demander à leur ancien locataire une indemnité pour la remise en état des lieux loués ;**

**Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations ni à la justification d'un préjudice, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »**

Cette jurisprudence a été appliquée peu après dans une hypothèse où le bailleur avait revendu les locaux loués :

3e Civ., 29 janvier 2002, pourvoi n° 99-20.768

**« Vu l'article 1147 du Code civil, ensemble l'article 1732 du même Code ;**

Attendu que le débiteur est condamné au paiement de dommages-intérêts à raison de l'inexécution de l'obligation ; que le preneur 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 17 septembre 1999) que Mme A... a donné à bail à M. de Rose et à Mme B...une villa ; qu'après avoir quitté les

lieux ces derniers ont assigné la bailleresse en restitution du dépôt de garantie et que, reconventionnellement, *la bailleresse* a réclamé le paiement d'une somme à titre des travaux de sa remise en état ;

**Attendu que pour débouter *la bailleresse* de sa demande l'arrêt retient qu'elle ne rapporte pas la preuve qu'elle a fait procéder, avant la vente de l'immeuble, à la réparation des dégradations imputées aux preneurs et qu'elle ne produit aucun document prouvant l'existence d'un lien de causalité direct et certain entre les dégradations et une minoration du prix qu'elle aurait dû consentir ;**

**Qu'en statuant ainsi alors que l'indemnisation du bailleur à raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations, ni à l'existence d'un préjudice, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; »**

Dans cet arrêt, non publié, la Cour de cassation va encore plus loin en affirmant que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée **à l'existence d'un préjudice**.

**Cette solution a été abondamment commentée en doctrine.**

Selon D. Mazeaud<sup>19</sup>, en principe, le créancier, victime d'une inexécution contractuelle dispose d'une option : soit il peut exercer l'action en exécution forcée, soit une action en responsabilité contractuelle. Dans le premier cas, « puisqu'il ne fait rien d'autre que réclamer l'exécution du contrat que son débiteur refuse d'exécuter spontanément, il est (...) logique que la preuve de cette inexécution constitue la condition nécessaire et suffisante de son action ». Dans le second cas, « puisqu'il réclame alors la réparation du dommage que lui cause cette inexécution, **il est logique, pour que le juge puisse évaluer le montant de l'indemnisation, qu'il apporte, outre la preuve de l'inexécution imputable au débiteur, celle du dommage que ce dernier lui a causé en ne respectant pas son engagement contractuel** ».

Il s'est demandé si la Cour de cassation avait « commis **une confusion entre exécution et réparation, ou si elle a voulu marquer sa conversion à la doctrine qui nie l'existence du concept de responsabilité contractuelle** », c'est-à-dire la conception doctrinale défendue notamment par P. le Tourneau<sup>20</sup> et par P. Rémy dans un article intitulé « La « responsabilité contractuelle » : histoire d'un faux concept »<sup>21</sup>.

Selon cette conception doctrinale, il serait impropre de parler de **responsabilité contractuelle** et donc de faute et de préjudice. En réponse à une inexécution du contrat, le créancier demanderait un « substitut de l'exécution ». Les dommages-intérêts ne correspondraient pas à la réparation d'un préjudice mais à un mode d'exécution par équivalent.

---

<sup>19</sup> [D.Mazeaud, Responsabilité contractuelle sans préjudice : confusion ou conversion ?, Recueil Dalloz 2003 p.458](#)

<sup>20</sup> La responsabilité civile, Dalloz, 1982, spéc. n° 160

<sup>21</sup> [P. Remy La « responsabilité contractuelle » : histoire d'un faux concept, RTD civ. 1997, p. 323](#)

Des auteurs de ce courant plaident pour « revenir » à **une distinction entre le dommage et les préjudices**, tenus pour synonymes en droit français. Ainsi, selon C. Bloch et P. Le Tourneau :

« « À l'origine », rappellent Henri et Léon Mazeaud, les termes dommage et préjudice « n'avaient pas le même sens : le "damnum" de la loi Aquilia désignait l'atteinte à l'intégrité d'une chose [...] sanctionnée sans qu'on recherche si elle causait ou non un préjudice au propriétaire »<sup>(2)</sup>. Et Rodière de corroborer : « Le mot damnum n'éveille aucune idée de droit » car il se définit comme « la perte par opposition au gain, le *lucrum* », ces deux mots étant « dépourvus de toute signification juridique », contrairement au « mot *praejudicium* formé sur *jus* », que les juriconsultes romains n'utilisaient pas dans le sens de dommage. **Dans cette conception, le dommage désigne, à proprement parler, la lésion subie, qui s'apprécie au siège de cette lésion**, tandis que le préjudice, qui est la conséquence de la lésion, apparaît comme l'effet ou la suite du dommage : une atteinte à l'intégrité physique, c'est-à-dire un dommage corporel, peut ainsi engendrer des préjudices patrimoniaux (...) et des préjudices extrapatrimoniaux (...). Cette distinction permet de clarifier le régime de la réparation et d'en mieux maîtriser le jeu, ce pourquoi un nombre croissant d'auteurs souhaitent sa restauration. Au demeurant, cette analyse n'est pas inconnue des publicistes (v. F.-P. Bénéoit, pour lequel le dommage « **est un fait : c'est toute atteinte à l'intégrité d'une chose**, d'une personne, d'une activité, d'une situation », objectivement **perceptible, existant « indépendamment de l'idée que peut s'en faire la personne qui en est victime et des conséquences diverses qu'il peut avoir pour elle** », alors que le préjudice est une **notion seconde, se définissant comme « les diverses conséquences découlant du dommage à l'égard de la victime de celui-ci.** ». Elle est également employée en droit international privé, la Cour de cassation montrant qu'elle sait distinguer le lieu où le dommage s'est produit de celui où le préjudice consécutif a été souffert<sup>22</sup>. »

Selon d'autres auteurs, le dommage serait de l'ordre du fait tandis que le préjudice serait de l'ordre du droit.

**Selon cette analyse, l'existence de dégradations locatives cause nécessairement un dommage aux locaux loués et selon les cas un ou des préjudices au bailleur propriétaire.**

---

<sup>22</sup> 1<sup>re</sup> Civ., 28 octobre 2003, pourvoi n° 00-18.794, 00-20.065, Bull 219, Sommaire : « La loi applicable à la responsabilité extracontractuelle est celle de l'Etat du lieu où **le fait dommageable** s'est produit ; que ce lieu s'entend aussi bien de celui du fait générateur du dommage que celui du lieu de réalisation de ce dernier ; que s'agissant du préjudice moral subi par les victimes par ricochet, qui est en relation directe avec le fait dommageable et qui trouve sa source dans le dommage causé à la victime, la loi applicable à sa réparation est celle du lieu **où ce dommage s'est réalisé et non celui où ce préjudice moral est subi.** »

J-L Elhoueiss<sup>23</sup> propose également une analyse de la solution de la Cour de cassation sous cet angle doctrinal de fonction d'exécution par équivalent des dommages-intérêts :

« L'inexécution des obligations de restitution et de conservation du preneur est constitutive, *per se*, d'un préjudice fondant le droit à indemnisation. **Aucun préjudice distinct ne doit être prouvé, la preuve de l'inexécution valant preuve du préjudice.** Telle est la perspective défendue par ce courant doctrinal récent et dans le sillage duquel pourrait s'inscrire le présent arrêt de la Cour de cassation. Les dommages-intérêts contractuels perdraient alors toute fonction indemnitaire pour constituer un mode d'exécution ou de paiement dont la spécificité serait d'être réalisé en équivalent. (...) »

2 - Il reste donc à pouvoir évaluer le coût de l'inexécution. En empruntant au droit comparé, en particulier au droit anglo-saxon, la notion de « nominal damages », on retrouve une institution pratiquement similaire à celle que décrivent les auteurs partisans de la redéfinition du concept de responsabilité contractuelle. **L'évaluation du préjudice se calcule en fonction du coût du rétablissement de l'obligation non exécutée. En l'espèce, l'obligation violée étant une obligation de restitution en bon état, l'inexécution de cette obligation peut être compensée par une remise en état ou, son équivalent, le coût d'une remise en état.** L'inexécution contractuelle, dont le caractère fautif n'est plus requis, constitue ainsi l'unique indice de référence dans l'évaluation des dommages-intérêts. L'analyse du contenu obligatoire du contrat et de l'étendue des obligations contractées paraît alors déterminante dans cette évaluation. »

Cette solution a ainsi été vivement critiquée en doctrine par les tenants de la responsabilité contractuelle<sup>24</sup>. Ainsi, pour P-Y Gautier :

« **Qui dit dommages-intérêts dit preuve du dommage, qu'il soit matériel ou moral** : « sans dommage, il ne peut pas y avoir d'exécution par équivalent et de responsabilité civile » (Larroumet, op. cit. n° 643, texte et note 1) ». Par exemple, cette même troisième chambre civile a refusé d'indemniser un locataire commercial qui reprochait au bailleur d'avoir supprimé le téléphone dans son local, alors qu'il n'exploitait plus le fonds et en sous-louait une partie : « la preuve du préjudice dont réparation est réclamée incombe au demandeur » (Civ. 3e, 5 mai 1976, Bull. civ. III, n° 189 (...))

Il semble donc que la Cour de cassation prenne une règle pour une autre et fasse bénéficier le créancier recherchant une indemnité de **la dispense de preuve qui devrait pourtant être cantonnée à la seule exécution de l'obligation** (...).

Puisque notre arrêt a visé l'article 1147, on lui rappellera ceci : « bien que l'article 1147 ne l'exige pas formellement, **la responsabilité contractuelle**

---

<sup>23</sup> [J-L Elhoueiss, « L'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail », D. 2002. 2288](#)

<sup>24</sup> [P. Jourdain – RTD civ. 2002. 816, La victime d'une inexécution contractuelle indemnisée en dépit de l'absence de préjudice : une responsabilité contractuelle sans préjudice ! », 2002. 321 ; P-Y Gautier, « Le propriétaire indemnisé sans avoir à prouver son dommage \(suite\) » RTD Civ.](#)

suppose, outre l'inexécution du contrat, un dommage. Dans la plupart des cas, le dommage se déduit naturellement de l'inexécution. Mais lorsqu'il n'en est pas ainsi, le créancier doit prouver son préjudice, l'article 1147 ne comportant aucune présomption » (Ph. Malaurie et L. Aynès, Les obligations, t. 2, 11e éd. Cujas, 2001, n° 574).

**En d'autres termes, inexécution ne rime pas nécessairement avec indemnisation.**

Dans notre cas, le dommage ne saurait « se déduire de l'inexécution », puisque les bailleurs 1) n'ont pas réparé 2) ont revendu le bien. »

**Peu de temps après avoir consacré cette solution de principe, dans un autre arrêt publié, tout aussi célèbre, rendu en formation plénière qu'invoque le mémoire en défense pour soutenir que la cour d'appel n'a fait que s'y conformer, la troisième chambre civile est revenue en partie sur la solution de 2002 :**

**3e Civ., 3 décembre 2003, pourvoi n° 02-18.033, Bull 221**

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 30 mai 2002), que la société Precom, preneuse à bail depuis le 1er janvier 1986 de locaux à usage commercial appartenant à la société civile immobilière (SCI) Place Saint-Jean, a restitué les lieux loués le 31 décembre 1997 ; que par acte du 6 janvier 2000, la SCI Place Saint-Jean l'a assignée en paiement d'une certaine somme en réparation de son préjudice résultant du manquement du preneur **à son obligation de restituer les lieux dans un état d'entretien permettant une relocation immédiate et aisée** ;

Attendu que la SCI Place Saint-Jean fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes, alors, **selon le moyen, que l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues par le bail n'est subordonnée ni à l'exécution des réparations ni même à la justification d'un préjudice** ; que, dès lors, en refusant de faire droit à la demande d'indemnisation présentée par la SCI Place St-Jean du fait de la restitution des lieux par le preneur dans un état lamentable, au prétexte que cette société, qui ne produisait qu'un devis estimatif, **ne prétendait ni avoir réalisé des travaux ni avoir dû consentir un nouveau bail à des conditions défavorables et que la preuve d'un préjudice ne serait donc pas rapportée**, circonstances qui n'étaient pourtant pas de nature à priver la bailleuse de son droit à indemnisation des conséquences du manquement de son locataire à son obligation d'entretien, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1732 du Code civil ;

**Mais attendu que des dommages-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** ; que la cour d'appel, ayant relevé que la SCI Place Saint-Jean avait donné à bail les locaux à une société Pat Nat Coiffure en les déspécialisant et que l'installation dans les locaux d'un salon de coiffure avait nécessité un réaménagement spécifique complet par le nouveau preneur, que le bailleur ne prétendait ni avoir réalisé des travaux ou contribué à l'aménagement du nouveau preneur ni dû consentir un bail à des conditions plus défavorables que si l'état des lieux avait été différent, **en a**

**exactement déduit que sa demande de dommages-intérêts devait être rejetée ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; »

**Dans son rapport annuel de 2003, la Cour de cassation explique la portée des deux arrêts de 2002 et 2003 ainsi :**

« Dans un arrêt du 30 janvier 2002 (Bull. n° 17), la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait énoncé que « l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations, ni à la justification d'un préjudice ».

**Certains auteurs se sont interrogés sur le point de savoir si la Cour de cassation n'avait pas voulu remettre en cause les trois conditions de l'engagement de la responsabilité civile contractuelle que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité entre les deux (Civ. 1<sup>ère</sup>, 18 novembre 1997 Bull. n° 317).**

**Dans un cas d'espèce très voisin de celui qui a donné lieu à l'arrêt du 30 janvier 2002, la troisième chambre, réunie en formation plénière, affirme 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.**

Ce faisant, elle approuve une cour d'appel qui, pour refuser d'accorder des dommages et intérêts à un bailleur qui se plaignait du manquement de son preneur à son obligation de restituer les lieux dans un état d'entretien permettant une relocation immédiate et aisée, **avait relevé que si la faute contractuelle du locataire n'était pas contestée, elle ne constituait pas ou ne réalisait pas en soi un préjudice pour le bailleur** car celui-ci avait redonné à bail les locaux à une société qui les avait entièrement réaménagés à ses frais exclusifs et le nouveau contrat de location n'avait pas été conclu à des conditions plus défavorables que si l'état des lieux avait été différent.

**L'apport de cet arrêt est non seulement de réaffirmer que le constat de l'absence de préjudice exclut l'allocation de dommages et intérêts dans le domaine de la responsabilité contractuelle, mais aussi de rappeler que les juges doivent se placer au jour où ils statuent pour apprécier l'existence et la consistance du préjudice. Cela ne signifie pas que dans l'hypothèse où le préjudice a disparu au jour du jugement ou de l'arrêt, aucune somme ne pourrait être octroyée à titre de dommages et intérêts, mais que ceux-ci seraient limités à la réparation de ce dommage temporaire. »**

**Au vu du rapport annuel, il apparaît clairement que la Cour de cassation n'a pas adopté la thèse doctrinale minoritaire exposée ci-dessus.** L'attendu de l'arrêt 3<sup>e</sup> Civ., 29 janvier 2002, pourvoi n° 99-20.768 selon lequel « l'indemnisation du bailleur à raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est pas subordonnée (...) à l'existence d'un préjudice » apparaît désormais obsolète.

On ne peut que constater que **la Cour de cassation est revenue en 2003 sur sa position de 2002.**

Telle est la position du doyen Y. Maunand, dans son rapport sous 3e Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-15.443 « **Cet arrêt est revenu sur la solution adoptée l'année précédente** par la troisième chambre civile – très critiquée par une majorité de la doctrine – selon laquelle l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations, ni à la justification d'un préjudice ». La conseillère référendaire A-L Collomp a la même analyse dans son rapport sous 3e Civ., 4 novembre 2014, pourvoi n° 13-21.989.

**On peut donc dire acquis en jurisprudence que l'indemnisation du bailleur est subordonnée à l'existence d'un préjudice.**

C'est aussi l'analyse qu'en a faite la doctrine<sup>25</sup>, laquelle majoritairement en faveur d'une conception classique de la responsabilité contractuelle, a plutôt accueillie favorablement cette solution.

Par exemple, pour P. Jourdain<sup>26</sup> :

**« L'arrêt rappelle donc en termes de principe l'exigence d'un préjudice pour toute condamnation à des dommages-intérêts à la suite d'une faute contractuelle. Il décevra ceux qui voyaient dans l'arrêt précité du 30 janvier 2002 une marque d'adhésion à la thèse des négateurs du concept de responsabilité contractuelle, lesquels estiment que la condamnation à des dommages-intérêts contractuels ne représente qu'une exécution « par équivalent » de l'obligation inexécutée qui n'est subordonnée à l'existence d'aucun préjudice et qui permet de sanctionner le débiteur ne respectant pas ses obligations.**

---

<sup>25</sup> C. Aubert de Vincelles, C. Noblot; Répertoire de droit immobilier, Bail – Effets du bail – Septembre 2018 (actualisation : Avril 2022) « Une difficulté particulière consiste à savoir si la victime doit prouver nécessairement un préjudice qui résulte de l'inexécution contractuelle pour pouvoir engager la responsabilité du fautif. Après avoir considéré qu'un préjudice n'était pas nécessaire ( Civ. 3e, 30 janv. 2002), la **troisième chambre civile est revenue sur sa position** en considérant que « des dommages-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 » ; Réparations locatives : pas d'indemnisation sans préjudice – Cour de cassation, 3e civ. 3 décembre 2003 – D. 2004. 395, « Cette décision mérite une attention particulière puisqu'elle constitue un **revirement à la jurisprudence** illustrée par l'arrêt du 30 janv. 2002, abondamment commenté, Société Bolmont, aux termes de laquelle l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations, ni à la justification d'un préjudice. » ; P. Delebecque, P. Jourdain et D. Mazeaud, Responsabilité civile : panorama 2004, D. 2005. 185, « « Cette doctrine pouvait s'appuyer sur un arrêt rendu par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation le 30 janvier 2002 (...). Pour décider que l'action exercée par un bailleur, pour inexécution des réparations locatives imputables à son locataire, était bien fondée, la Cour avait affirmé que « l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée, ni à l'exécution de ces réparations, ni à la justification d'un préjudice ». De nombreux commentateurs en avaient alors déduit que l'action en « responsabilité contractuelle » ne supposait plus la preuve d'un préjudice. Cette interprétation est aujourd'hui directement remise en cause par un nouvel arrêt, rendu le 3 décembre 2003, de cette même troisième Chambre civile de la Cour de cassation (...) qui résonne comme une très nette « mise au point ». (...) **Le message délivré par la Cour de cassation est d'une netteté absolue : une action en responsabilité contractuelle ne peut prospérer qu'à la condition que le contractant victime de l'inexécution contractuelle apporte la preuve du préjudice qu'il a subi. »**

<sup>26</sup>P.Jourdain , « L'exigence d'un préjudice vaut aussi bien en matière contractuelle que délictuelle », RTD civ. 2004. 295

**Pour notre part, nous ne pouvons que nous réjouir de ce retour à plus d'orthodoxie (V. aussi l'approbation de L. Leveneur, obs. préc.). On ne reprendra pas dans le détail les raisons qui nous font critiquer la doctrine condamnée (V. nos obs. RTD civ. 2003.711). Il suffit de souligner ici que le juge eût été bien en peine d'évaluer les dommages-intérêts en l'absence de tout dommage prouvé par le bailleur et, surtout, qu'une indemnisation de celui-ci l'aurait enrichi illégitimement.**

**De tels dommages-intérêts s'assimileraient à des dommages-intérêts punitifs que notre droit n'admet pas, quelle que soit leur opportunité (...), et que l'on prononcerait en l'absence de clause pénale et en dehors de toute disposition légale l'autorisant, en violation du principe *nulla poena sine lege*, et enfin sans égard à la gravité de la faute commise, critère généralement proposé pour fonder leur attribution.**

Quant à la sanction de l'inexécution contractuelle qu'une condamnation indemnitaire autoriserait, elle demeure possible à travers l'exécution forcée en nature ou la résolution. Certes, la seconde n'était pas ici envisageable et la première ne l'est pas toujours (elle l'était cependant en l'espèce). **Mais, de toute façon, il ne faut pas s'étonner outre mesure de voir un manquement contractuel avéré dépourvu de sanction frappant son auteur car il en va de même en matière délictuelle : en l'absence de préjudice, aucune responsabilité ne sera engagée. »**

**Depuis ces deux arrêts, à la connaissance du rapporteur, aucun arrêt publié n'a été rendu sur cette question, mais quelques arrêts non publiés,** dont certains peuvent sembler revenir sur la solution consacrée en 2003 et sur lesquels se fonde le mémoire ampliatif.

Il apparaît donc nécessaire d'exposer les solutions adoptées par les arrêts rendus en formation restreinte.

**Dans un premier temps surtout, les arrêts s'inscrivent dans le droit fil de la solution de 2003, avec des décisions approuvant les juges du fond d'avoir retenu l'absence de préjudice même en présence de dégradations locatives :**

3e Civ., 9 décembre 2008, pourvoi n° 07-19.829, au rapport de Mme Monge

« Attendu qu'ayant relevé que les lieux loués avaient été vendus pour un prix supérieur à celui proposé par le congé pour vendre, **la cour d'appel, qui en a déduit que la bailleresse ne justifiait d'aucun préjudice**, a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ; »

3e Civ., 31 mars 2009, pourvoi n° 08-12.714, au rapport de Mme Proust

« Attendu qu'ayant exactement retenu que des dommages-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, et relevé que le bailleur ne rapportait la preuve ni d'avoir réparé les menus désordres constatés dans l'état des lieux de sortie ni d'avoir reloué à des conditions plus défavorables, la juridiction de proximité, qui a en déduit que le préjudice de M. X... n'était pas établi, a légalement justifié sa décision ; »

3e Civ., 19 novembre 2015, pourvoi n° 14-13.435 , au rapport de Mme Fossaert

« Attendu qu'ayant constaté que la bailleuse avait reloué les locaux sans faire de travaux, que les aménagements opérés dans les locaux avaient agrandi et amélioré l'immeuble et ne mettaient pas sa structure en danger et que la SCI 3A n'avait pas soutenu avoir fait exécuter les travaux, **la cour d'appel a pu déduire, de ces seuls motifs, que, la bailleuse ne justifiant pas d'un préjudice, sa demande devait être rejetée ; »**

Dans le même sens, d'autres arrêts **contrôlent que la cour d'appel a caractérisé l'existence d'un préjudice, lequel peut découler du seul constat des dégradations locatives :**

3e Civ., 6 février 2007, pourvoi n° 06-10.885, au rapport de M. Terrier

« Attendu qu'ayant souverainement retenu que le défaut d'exploitation des locaux par la société Distribution Casino France jusqu'à la date d'effet du congé et **la dégradation des locaux loués pendant le cours du bail et jusqu'à la date de remise des clés, caractérisaient le dommage subi par la bailleuse, la cour d'appel**, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendait inopérante et qui, sans se contredire, a évalué le préjudice subi par la SCI Superette La Deveze, a légalement justifié sa décision ; »

3e Civ., 15 avril 2008, pourvoi n° 07-12.802, au rapport de M. Assié

« Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'état des lieux de sortie établi le 20 mai 1998 était signé des deux parties sans aucune réserve, qu'il y était indiqué expressément et avec précision les travaux de remise en état à effectuer par la société Gratade et Brosse, que **même si les travaux de rénovation réalisés par la bailleuse avaient excédé les travaux indiqués dans l'état des lieux**, l'expert judiciaire avait évalué les frais de remise en état uniquement en fonction de cet état des lieux, la cour d'appel, **qui a ainsi constaté l'existence du préjudice subi par le bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail, en a exactement déduit que la société Gratade et Brosse devait supporter les frais de remise en état des lieux ; »**

3e Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-15.443 , au rapport de M. Maunand **(Pour une hypothèse où le bien avait été vendu sans que le bailleur n'effectue les travaux de remise en état)**

« Mais attendu qu'ayant relevé que le contrat de bail à construction rappelait que le preneur était tenu de conserver les constructions en bon état d'entretien, que le complexe sportif avait été restitué en état d'abandon, les façades extérieures étant revêtues de « tags », le terrain et le parking envahis par la végétation et les locaux en très mauvais état d'entretien et vandalisés, **et que le bien avait été vendu pour la seule valeur du terrain**, la cour d'appel, **qui a ainsi constaté l'existence du préjudice subi par le**

**bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail**, en a exactement déduit que la société Foncière des régions **devait supporter les frais de remise en état des lieux dont elle a souverainement apprécié le montant ; »**

3e Civ., 4 novembre 2014, pourvoi n° 13-21.989 Au rapport de Mme Collomp

« Attendu qu'ayant retenu que les dégradations contradictoirement constatées au vu des photographies jointes à l'état des lieux du 28 février 2011 étaient caractérisées par l'absence d'une partie du faux plafond qui avait été arrachée, un circuit électrique laissé en l'état d'abandon non conforme à un usage normal, le maintien dans les lieux d'équipements spécifiques tels qu'évier et table de travail et des trous dans les tôles à la suite de l'enlèvement de l'enseigne, constaté, par motifs propres et adoptés, que la locataire ne produisait aucun document de nature à remettre en cause les estimations du coût des travaux de remise en état faites par l'expert à hauteur de 17 300 euros correspondant au démontage de l'ensemble du faux plafond et des réseaux, au remplacement du bardage des façades et à la reprise du tableau électrique, et relevé que les locaux avaient été reloués le 18 juillet 2011 en l'état mais que le bail stipulait qu'au regard des travaux à effectuer par le nouveau preneur le loyer ne serait exigible qu'à compter du 1er décembre 2011, **la cour d'appel, qui n'a pas indemnisé la remise en état des aménagements intérieurs des locaux, et qui a apprécié souverainement le montant du préjudice**, a pu, sans se contredire, condamner la société Les Manguiers au paiement d'une somme de 17 300 euros **en réparation du préjudice subi par la SCI Wein du fait des dégradations affectant les locaux donnés à bail ; »**

3e Civ., 6 février 2020, pourvoi n° 19-10.117 , au rapport de Mme Provost-Lopin

« Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le preneur, qui a quitté les lieux, est tenu d'indemniser le bailleur si, en raison des manquements à son obligation de remise en état des lieux, celui-ci a été dans l'impossibilité de récupérer la jouissance normale de son bien **et a subi un préjudice financier** et relevé que, le 31 mars 2014, les locaux avaient été restitués à la SCI Alsad 1 et que la provision allouée en référé lui avait été réglée le 16 février 2016 de sorte qu'elle n'avait pas été en mesure de faire exécuter, avant cette date, les travaux qui avaient été rendus nécessaires par le manquement du preneur à son obligation d'entretien et dont elle n'avait pas à faire l'avance des frais, la cour d'appel, **qui a caractérisé l'existence du préjudice financier** subi par la SCI, a légalement justifié sa décision ; »

**Puis, dans un temps plus récent, quelques arrêts semblent s'inscrire plutôt dans la solution de 2002, censurant des décisions de cours d'appel ayant estimé qu'au jour où elle statuaient, le bailleur n'avait pas subi de préjudice du fait du manquement du locataire à son obligation de réparations locatives :**  
3e Civ., 11 mars 2014, pourvoi n° 12-28.396, au rapport de Mme Andrich (arrêt de cassation, rendu au visa de l'article 1731 et de l'article 1147 du code civil)

« Vu l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1731 du même code ; (...)

Attendu que pour débouter la SCI de ses demandes, l'arrêt retient que la chronologie démontre qu'à la date de l'assignation au fond, le 19 juillet 2010, la décision de démolir, au moins pour partie, l'immeuble avait déjà été prise la SCI ayant déposé le 7 avril 2010 une demande de permis de construire comprenant des démolitions, qu'elle ne verse pas aux débats de plans clairs permettant d'identifier les locaux loués, des modifications, démolitions ou extensions projetées et ne produit pas de cahier des charges des travaux envisagés justifiant de la conservation des parties objets des revendications au titre de la remise en état, que trois mois après l'assignation au fond, la SCI, envisageait la démolition du bâtiment et que si le rapport d'expertise démontre les manquements du preneur à ses obligations contractuelles, le bailleur, qui ne justifie pas d'avoir exécuté les réparations locatives, ni ne démontre avoir cherché à relouer les locaux ou avoir subi une privation de jouissance, pas plus qu'il ne verse d'éléments démontrant que la démolition des locaux est consécutive à l'impossibilité de les remettre en état du fait des dégradations reprochées au preneur ou de les vendre au prix du marché, **ne rapporte pas la preuve d'un préjudice indemnisable à la date où la cour d'appel statue ;**

Qu'en statuant ainsi alors que l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations, **la cour d'appel, qui n'a pas recherché si le préjudice à raison de l'inexécution de l'obligation d'entretien du locataire n'avait pas existé jusqu'à démolition du bien, n'a pas donné de base légale à sa décision ; »**

3e Civ., 15 novembre 2018, pourvoi n° 17-22.130 , au rapport de Mme. Andrich, (arrêt de cassation, rendu au visa de l'article 1732 et de l'article 1147 du code civil)

**« Vu l'article 1732 du code civil et l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;**

Attendu que pour rejeter la demande *du bailleur* au titre de la dégradation des lieux, l'arrêt retient que le bailleur **ne démontre pas l'existence d'un préjudice direct et certain résultant des dommages à propos desquels il ne justifie pas de l'engagement de dépenses effectives avant la vente du bien le 30 janvier 2012 ;**

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur, à raison des dégradations affectant l'immeuble loué qui sont la conséquence de l'inexécution par le preneur de ses obligations, n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations par le bailleur ni à l'engagement effectif de dépenses, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Pour J-P Blatter, « Cet arrêt, bien que non publié au Bulletin, apparaît donc important dans la mesure où il semble gommer la preuve du préjudice subi par le bailleur du fait du mauvais état de restitution des locaux, comme condition de son indemnisation. »<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> J-P Blatter, AJDI, juin 2019, n° 6, p. 441

3e Civ., 7 janvier 2021, pourvoi n° 19-23.269 , au rapport de M. Parneix, (arrêt de cassation, rendu au seul visa de l'article 1732 du code civil)

« Vu l'article 1732 du code civil :

3. Aux termes de ce texte, **le preneur 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.

4. Pour limiter à une certaine somme le montant de l'indemnité accordée à la société *bailleresse*, l'arrêt retient que, s'agissant des autres réparations locatives réclamées par le bailleur en raison du défaut d'entretien et de restitution des lieux en bon état, **il y a lieu d'observer qu'il a immédiatement reloué les locaux sans procéder à leur remise en état, si bien qu'il ne peut solliciter que la réparation du dommage qu'il a subi de ce chef et que des dommages et intérêts ne peuvent être alloués que si le juge constate qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle, ce qui suppose que le bailleur, soit a réparé les désordres constatés dans l'état des lieux de sortie ou les a pris à sa charge soit a reloué à des conditions plus défavorables.**

5. En statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur, à raison des dégradations qui affectent le bien loué et qui sont la conséquence de l'inexécution par le preneur de ses obligations, n'est subordonnée ni à l'exécution de réparations par le bailleur, ni à l'engagement effectif de dépenses, ni à la justification d'une perte de valeur locative, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Le mémoire ampliatif se fonde sur les arrêts rendus récemment en formation restreinte pour soutenir « que le seul constat de dégradations ou de pertes qui arrivent pendant la jouissance du bien loué ouvre droit à réparation au profit du preneur, sans que ce dernier puisse prétendre que le bailleur ne subirait pas de préjudice du chef de ces dégradations ou pertes » tandis que le mémoire en défense se fonde sur notre jurisprudence de 2003 pour soutenir que la cour d'appel a, souverainement, retenu, au jour où elle statue l'absence d'un préjudice du bailleur consécutif aux dégradations locatives.

**La question qui se pose avec acuité n'est plus tant celle de la nécessité d'un préjudice, qui a été tranchée en 2003, mais celle de la preuve du préjudice et du contrôle exercé par la Cour de cassation sur la motivation des juges du fond.**

**Est-ce que comme le soutient le mémoire ampliatif le seul constat de dégradations locatives implique nécessairement l'existence d'un préjudice ouvrant droit à réparation au bailleur ?**

Dès lors, il semble nécessaire, d'exposer des éléments généraux relativement au préjudice en matière de responsabilité civile.

La jurisprudence de la Cour de cassation a consacré **le principe de l'indemnisation intégrale du préjudice** en vertu duquel « **les dommages intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit** »<sup>28</sup>. La réparation doit replacer « les victimes dans la situation où elles se seraient trouvées si l'acte dommageable ne s'était pas produit »<sup>29</sup>

**Les juges sont tenus d'évaluer le montant d'un dommage dès lors qu'ils en constatent l'existence**<sup>30</sup>. Appliquant cette jurisprudence, la troisième chambre civile a jugé que les juges ne pouvait pas rejeter une demande d'indemnisation au titre d'un désordre affectant des travaux aux motifs qu'il s'agit de défauts d'aspects négligeables<sup>31</sup>.

**L'existence du préjudice, son étendue et l'évaluation de la créance de réparation relèvent en principe du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond**<sup>32</sup>.

**Ainsi, les juges du fond apprécient souverainement le montant des réparations locatives dues par le preneur à la sortie du bail**<sup>33</sup>.

---

<sup>28</sup> 3<sup>e</sup> Civ., 8 juillet 2009, n° 08-10.869, Bull 170

<sup>29</sup> 1<sup>re</sup> Civ., 17 juillet 1996, pourvoi n° 94-18.181, Bull 327 ; 3<sup>e</sup> Civ., 12 janvier 2010, n° 08-19.224

<sup>30</sup> 3<sup>e</sup> Civ., 6 février 2002, pourvoi n° 00-10.543, Bull 34, Sommaire : « **Violo l'article 4 du Code civil une cour d'appel qui, au prétexte qu'il est réclamé une somme globale pour trois postes de préjudices dont un seul est retenu, que l'expertise ne permet pas de suppléer cette lacune et que la facture produite ne permet pas de déterminer avec précision la somme correspondant à la réparation en cause, refuse d'évaluer un dommage dont elle a cependant constaté l'existence en son principe.** » ; **3<sup>e</sup> Civ., 4 octobre 2018, pourvoi n° 17-23.190, publié, Sommaire : « Violo l'article 4 du code civil une cour d'appel qui refuse d'évaluer le montant d'un dommage dont elle constate l'existence en son principe.** »

<sup>31</sup> 3<sup>e</sup> Civ., 9 juillet 2013, pourvoi n° 12-20.635

<sup>32</sup> **Ass. plén., 26 mars 1999, pourvoi n° 95-20.640, Bull 3 ; Ch. mixte., 6 septembre 2002, pourvoi n° 98-22.981, Bull 4.**

<sup>33</sup> Civ. 3e, 14 novembre 1990, pourvoi n° 90-12.844 ; Civ. 3e, 9 octobre 1996, pourvoi n° 94-19.041 « la cour d'appel a souverainement apprécié le montant des réparations » ; 3<sup>e</sup> Civ., 21 novembre 2001, pourvoi n° 00-13.237 « Attendu qu'ayant retenu comme base d'évaluation le coût des remises en état des lieux, déduction faite de travaux n'incombant pas aux locataires et de la vétusté, la cour d'appel a souverainement apprécié le montant du préjudice, en choisissant la méthode de calcul qui lui est apparue la meilleure ; » ; Civ. 3e, 11 février 2004, pourvoi n° 02-19.875 « Attendu, d'autre part, que le tribunal a apprécié souverainement le montant du préjudice des époux Y... dont il a justifié l'existence par l'évaluation qu'il en a faite, sans être tenu d'en préciser les divers éléments » ; Civ. 3e, 1er juin 2010, pourvoi n° 09-12.975 ; Civ. 3e, 11 mars 2014, pourvoi n° 12-35.273 et 13-13.982 ; Civ. 3e 9 juin 2016, pourvoi n° 14-11.54 « Attendu, enfin, qu'ayant relevé que le sol de plusieurs chambres, des boiseries ainsi que le portail avaient été détériorés, la cour d'appel a souverainement fixé le montant de l'indemnité destinée à réparer ces dégradations ; » Civ. 3e, 28 mai 2017, pourvoi n° 16-15.443C:\Users\[C]-\1.ALD\DOCUME~1\BC\RPARAT~1\POUVOI~1\180517~1.PDF « Mais attendu qu'ayant relevé que le contrat de bail à construction rappelait que le preneur était tenu de conserver les constructions en bon état d'entretien, que le complexe sportif avait été restitué en état d'abandon, les façades extérieures étant revêtues de « tags », le terrain et le parking envahis par la végétation et les locaux en très mauvais état d'entretien et vandalisés, et que le bien avait été vendu pour la seule valeur du terrain, la cour d'appel, qui a ainsi constaté l'existence du préjudice subi par le bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail, en a exactement déduit que la société Foncière des régions devait supporter les frais de remise en état des lieux dont elle a souverainement apprécié le montant ; »

**S'agissant d'une créance indemnitaire, elle est évaluée au jour où le juge statue**<sup>34</sup>. Ainsi, l'écoulement du temps est appréhendé de manière différente en responsabilité contractuelle et en droit des assurances de chose « où le montant de l'indemnité est fixé en fonction de la valeur de la chose assurée **au jour du sinistre et ne résulte pas de l'évaluation d'un préjudice faite par le juge au jour où il statue.** »<sup>35</sup>

Par ailleurs, **le principe de la réparation intégrale exclut tout contrôle sur l'utilisation des fonds alloués à la victime qui conserve leur libre utilisation**<sup>36</sup>.

En conséquence, **le bailleur qui demande à être indemnisé des dégradations commises par le preneur n'a pas à produire des factures de travaux acquittées par lui. Il acquis que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives**<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> 3e Civ., 24 juin 1987, pourvoi n° 86-10.358, Bull 130 Sommaire : « Doit être cassé l'arrêt qui, pour fixer les indemnités mises à la charge du vendeur d'un immeuble à construire au profit des acquéreurs, en réparation de malfaçons, refuse de tenir compte de la taxe à la valeur ajoutée en retenant que celle-ci, dont le taux peut varier, ne sera pas exigible si les acquéreurs ne réalisent pas les travaux de réfection, **alors que la cour d'appel devait évaluer le préjudice à la date où elle statuait et allouer des indemnités permettant de faire exécuter les travaux nécessaires pour remédier aux désordres retenus.** » ; 3e Civ., 10 mai 1989, pourvoi n° 87-16.761, Bull 107, Sommaire : « **Tenue d'évaluer le préjudice à la date où elle statue et d'allouer des indemnités permettant de faire exécuter des travaux nécessaires pour remédier aux désordres**, une cour d'appel a exactement décidé que les sommes allouées au maître de l'ouvrage comportent le montant de la TVA devant être payée aux entreprises. » ; 3e Civ., 22 octobre 2002, pourvoi n° 01-12.168

<sup>35</sup> 1re Civ., 10 mai 1988, pourvoi n° 86-13.188, Bull 132 ; 1re Civ., 10 février 2004, pourvoi n° 99-20.716, Bull 44

<sup>36</sup> Crim, 22 février 1995, pourvoi n° 94.82.991 Sommaire : « Le juge répressif ne peut, sans excéder ses pouvoirs, décider de l'affectation des sommes allouées à la partie civile en réparation de son préjudice. » ; 2e Civ., 31 mars 1993, pourvoi n° 91-18.691, Bull 130, « Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui pour limiter le préjudice matériel à la valeur vénale d'un véhicule, retient que la victime ne justifie pas avoir fait effectuer les réparations évaluées par l'expert ou avoir acquis un véhicule semblable. » ; 2e Civ., 8 juillet 2004, pourvoi n° 02-20.199, Bull 391 « Viole l'article 1382 du Code civil, une cour d'appel qui subordonne à la fourniture de factures acquittées, le paiement, par l'assureur du conducteur d'un véhicule impliqué, des frais d'aménagement du logement et du véhicule de la victime. »

<sup>37</sup> 3e Civ., 11 décembre 1991, pourvoi n° 90-15.246, Bull 310 ; 3e Civ., 13 novembre 2002, pourvoi n° 01-11.759 « Attendu que pour débouter Mme X... de sa demande et la condamner à restituer une partie du dépôt de garantie, l'arrêt retient, d'une part, que la facture produite ne précise nullement que les 116 trous ont été rebouchés et que la clause pénale stipulée au contrat ne saurait dans ces conditions trouver application et, d'autre part, que la perte de loyers ne figure pas parmi les indemnités contractuellement mises à la charge de la locataire surtout au titre des dispositions légales et des stipulations contractuelles ; Qu'en statuant ainsi, alors que **le bailleur est en droit de demander la réparation intégrale du préjudice que lui cause l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail et que son indemnisation n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations** » ; 3e Civ., 25 janvier 2006, pourvoi n° 04-20.726\fs22~ « Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur est en droit de demander la réparation intégrale du préjudice que lui cause l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail, **que son indemnisation n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations** et qu'il appartient au juge d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence dans son principe, la cour d'appel a violé les textes susvisés » ; 3e Civ., 16 septembre 2008, pourvoi n° 07-15.789 « Attendu que pour accueillir cette demande, le jugement retient que le bailleur ne peut retenir le dépôt de garantie que s'il justifie des dépenses de remise en état engagées et que *le bailleur* ne produit aucune facture ayant fait l'objet d'un règlement régulièrement constaté ; **qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives, la juridiction de proximité, qui s'est déterminée par un motif inopérant, n'a pas donné de base légale à sa décision** »

Dès lors, comme nous l'avons vu, la Cour de cassation censure les motivations impropres à écarter l'existence d'un préjudice lorsque les juges du fond déduisent, à tort, l'absence d'un préjudice de l'absence de réalisation d'exécution des réparations locatives<sup>38</sup>.

Le pouvoir souverain des juges du fond n'exclut pas tout contrôle de la Cour de cassation qui vérifie que le préjudice fait bien l'objet d'une réparation intégrale, censurant toute double indemnisation d'un même préjudice<sup>39</sup>, ou toute décision refusant d'indemniser un préjudice dont l'existence a été constatée en son principe, notamment motif pris de l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties.<sup>40</sup>

Concernant la preuve de l'existence du préjudice, la Cour de cassation énonce qu'une « faute contractuelle n'implique pas nécessairement par elle-même l'existence d'un dommage en relation de cause à effet avec cette faute »<sup>41</sup> et en principe elle laisse au pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond de caractériser l'existence ou l'absence d'un préjudice<sup>42</sup>.

Dès lors, en principe, une cour d'appel ne peut pas allouer des dommages-intérêts sans caractériser l'existence d'un préjudice.

Ainsi, récemment, la chambre commerciale a énoncé qu'« aucune présomption de préjudice ne découle d'une entente verticale entre un concédant et son

---

<sup>38</sup> Idem en bail d'habitation, 3e Civ., 2 octobre 2007, pourvoi n° 06-18.142 « Vu l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 ; « Attendu que pour accueillir cette demande le jugement retient qu'un état des lieux a été établi contradictoirement, que cet état des lieux n'a été suivi d'aucune réparation et que seuls des devis ont été établis un mois après la date de l'assignation et un an et demi après le départ de la locataire, que les bailleurs ne sont pas fondés à réclamer des sommes qui ne sont pas engagées ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives, la juridiction de proximité, qui s'est déterminée par un motif inopérant, n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

<sup>39</sup> 3e Civ., 7 juillet 2016, pourvoi n° 15-12.370, 15-16.263, Bull 89 ; 3e Civ., 14 mai 2020, pourvoi n° 19-16.278, 19-16.279, publié

<sup>40</sup> Pour des illustrations récentes: 3e Civ., 7 décembre 2017, pourvoi n° 16-11.703 « Vu l'article 7c) de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 4 du code civil ; (...) Attendu que, pour rejeter cette demande et ordonner la restitution du dépôt de garantie, le jugement relève que l'état des lieux d'entrée mentionne un parquet en bon état, à l'exception d'une lame abîmée, tandis que l'état des lieux de sortie indique qu'il est détérioré en plusieurs endroits et à refaire sur 20 m<sup>2</sup> et retient que le bailleur ne démontre pas la nécessité de procéder à un changement complet du parquet ; Qu'en statuant ainsi, la juridiction de proximité, qui a refusé l'indemnisation d'un préjudice dont elle avait constaté l'existence, a violé les textes susvisés ; » 3e civ., 29 juin 2017, pourvoi n° 16-19.587 ; 3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-21.648 ; 3e Civ., 23 janvier 2020, pourvoi n° 18-15.246 ; 3e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-15.503 » ; 3e Civ., 5 novembre 2020, pourvoi n° 19-22.724 ; 3e Civ., 21 janvier 2021, pourvoi n° 19-16.434 ; 3e Civ., 6 mai 2021, pourvoi n° 20-10.144 « 4. Pour rejeter la demande au titre des réparations locatives, le jugement retient que la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie fait ressortir comme dégradations survenues au cours du bail : « lattes cassées du clic clac », et que la bailleuse, qui prétend retenir une certaine somme en remplacement de ce meuble, se contente de fournir comme justificatif un simple catalogue. 5. En statuant ainsi, le tribunal a violé le texte susvisé. »

<sup>41</sup> Sommaire de 1re Civ., 18 novembre 1997, pourvoi n° 95-19.516, Bull n° 317

<sup>42</sup> Ass. plén., 26 mars 1999, pourvoi n° 95-20.640, Bull 3 ; Ch. mixte., 6 septembre 2002, pourvoi n° 98-22.981, Bull 4.

concessionnaire ayant eu pour objet de faire obstacle à la fixation des prix par le libre jeu du marché en favorisant artificiellement leur hausse ou leur baisse au sens de l'article L. 420-1 du code de commerce, de sorte que, pour condamner le concédant à indemniser son concessionnaire du fait d'une telle pratique, il appartenait à la cour d'appel d'établir l'existence d'un préjudice subi par ce dernier.»<sup>43</sup> En matière d'obligation de délivrance, la première chambre civile a approuvé une cour d'appel d'avoir rejeté les demandes indemnitaires d'un acquéreur faute pour lui d'établir que la non-conformité lui a causé un préjudice<sup>44</sup>.

La chambre sociale a ainsi abandonné<sup>45</sup> sa jurisprudence relative au « préjudice nécessaire »<sup>46</sup> en matière de remise tardive, à l'issue du contrat de travail, du bulletin de paie et du certificat de travail. Selon un conseiller de cette chambre, P. Florès<sup>47</sup>, « la formule employée par la chambre sociale est large et marque l'abandon de la notion de préjudice nécessaire lorsque celle-ci ne résulte pas d'un texte ou d'une règle qui en consacrerait clairement le principe ». Il explique les raisons du revirement : <sup>48</sup>

« (...) il était difficile d'isoler le critère permettant de distinguer les préjudices nécessaires de ceux qui ne l'étaient pas. Cette situation était d'autant plus singulière que, pour les autres chambres de la Cour de cassation, l'existence du préjudice subi relève du pouvoir souverain des juges du fond. Enfin, il faut souligner que l'évaluation du dommage, fût-il nécessaire, est toujours souveraine, de sorte qu'une juridiction écartant un préjudice qualifié de nécessaire par la chambre sociale encourrait la cassation, alors que celle ayant fixé un tel préjudice à un euro était à l'abri de toute censure. On le voit, cette qualification de préjudice nécessaire pouvait finalement être assez fragile, voire artificielle. **Le juge prud'homal se trouvait soumis à des injonctions paradoxales et la chambre sociale a dénoué le problème en alignant sa jurisprudence sur celle de la chambre mixte de la Cour de cassation** : le juge apprécie souverainement le montant du préjudice dont il justifie l'existence par l'évaluation qu'il en a faite, sans être tenu d'en préciser les divers éléments (Cass., ch. mixte, 6 sept. 2002, n° 98-22.981, Bull. n° 4). (...) **L'arrêt du 13 avril 2016 marque donc un retour au droit commun.** (...) La spécificité des règles de protection mises en œuvre cohabite sans peine avec le droit commun de la preuve qui met à la charge de celui qui prétend avoir subi un dommage, de

---

<sup>43</sup> Sommaire sous Com., 28 septembre 2022, pourvoi n° 21-20.731, publié

<sup>44</sup> 1re Civ., 22 novembre 2017, pourvoi n° 16-24.127

<sup>45</sup> Soc., 13 avril 2016, pourvoi n° 14-28.293, Bull 72, « Mais attendu que l'existence d'un préjudice et l'évaluation de celui-ci relèvent du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond ; que le conseil de prud'hommes, qui a constaté que le salarié n'apportait aucun élément pour justifier le préjudice allégué, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ; » Soc., 13 avril 2016, pourvoi n° 14-28.293, Bull 72 ;

<sup>46</sup> Soc., 29 avril 2003, pourvoi n° 01-41.364, Bull 145

<sup>47</sup> L'abandon du préjudice nécessaire, un retour au droit commun, Entretien avec Philippe Florès, Semaine Sociale Lamy, 28 avr. 2016, n° 1721

<sup>48</sup> L'abandon du préjudice nécessaire, un retour au droit commun, Entretien avec Philippe Florès, Semaine Sociale Lamy, 28 avr. 2016, n° 1721

préciser et de prouver la réalité du préjudice qu'il invoque. L'arrêt du 13 avril 2016 a mis fin à une exception qu'il était difficile de justifier au regard de la position des autres chambres de la Cour de cassation, quelle que soit la matière. (...) 'arrêt du 13 avril 2016 met un terme à certains effets d'aubaine. Il pourrait aussi avoir une vertu pour les plaideurs. Comme il n'est plus possible de se contenter d'une simple invocation d'un préjudice nécessaire, le salarié doit mieux préparer son dossier. Mais en justifiant ainsi sa demande, il a davantage de chances, si le préjudice est réel, de convaincre le juge de l'importance du dommage et, par suite, d'obtenir une indemnisation qui ne soit pas purement symbolique. **La justification du dommage permet au juge une évaluation conforme à la réalité de chaque situation. Bref, l'application pure et simple du principe de réparation intégrale du préjudice subi. »**

**A l'inverse, par exception, dans certaines matières, la jurisprudence considère que le préjudice s'évince nécessairement du seul fait de l'atteinte**, retenant une sorte de présomption de préjudice. Selon une définition de G.Cornu, la présomption est « une conséquence que la loi ou le juge tire d'un fait connu à un fait inconnu dont l'existence est rendue vraisemblable par le premier, procédé technique qui entraîne, pour celui qui en bénéficie, la dispense de prouver un fait connu. »

Ainsi, contrairement à ce que pouvaient laisser présager les propos du conseiller Flores, si l'exigence de la démonstration d'un préjudice a été étendue par la chambre sociale à d'autres hypothèses<sup>49</sup>, elle n'a pas pour autant abandonné toute présomption d'un préjudice, et retient, dans certaines hypothèses, que le constat de la violation d'une règle emporte droit à indemnisation. Tel est le cas par exemple :

- en cas de perte injustifiée de l'emploi, en raison de l'article L. 1235-5 du code du travail<sup>50</sup>;
- en cas d'absence de mise en place des institutions représentatives du personnel<sup>51</sup>;
- en cas de dépassement de la durée maximale<sup>52</sup>.

Ainsi en est-il **en matière de responsabilité civile délictuelle** pour les atteintes aux droits de la personnalité :

- Respect du droit à la vie privée : « Selon l'article 9 du Code civil, **la seule constatation de l'atteinte à la vie privée ouvre droit à réparation** »<sup>53</sup> ;
- Respect du droit à l'image : **1re Civ., 2 juin 2021, pourvoi n° 20-13.753**, publié, sommaire : « Il résulte des articles 9 du code civil et 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, que le droit dont la personne dispose sur son image porte sur sa captation, sa conservation, sa reproduction et son utilisation, et **que la seule constatation d'une atteinte ouvre droit à réparation.** »

---

<sup>49</sup> **Soc., 26 février 2020, pourvoi n° 17-18.136, 17-18.137, 17-18.139** Sommaire : « L'existence d'un préjudice résultant de l'inobservation des règles relatives à l'ordre des licenciements et l'évaluation de celui-ci relèvent du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. » ; **Soc., 13 septembre 2017, pourvoi n°16-13.578, Bull. 136** ; idem pour le non-respect de la procédure de licenciement

<sup>50</sup> **Soc., 13 septembre 2017, pourvoi n°16-13.578, Bull. 136** ;

<sup>51</sup> **Soc., 17 octobre 2018, pourvoi n° 17-14.392**, publié

<sup>52</sup> **Soc., 14 décembre 2022, pourvoi n° 21-21.411** « Il résulte de ce texte que le seul constat du dépassement de la durée maximale de travail ouvre droit à la réparation. »

<sup>53</sup> **1re Civ., 5 novembre 1996, pourvoi n° 94-14.798, Bull 378** ; **1re Civ., 25 février 1997, pourvoi n° 95-13.545, Bull 73** ; **1re Civ., 12 décembre 2000, pourvoi n° 98-17.521, Bull 321**;

De la même manière, il est jugé par la chambre commerciale, **sur le fondement de l'article 1382 du code civil, qu'il s'infère nécessairement d'actes déloyaux de concurrence constatés l'existence d'un préjudice**, fût-il moral <sup>54</sup>, cette position étant explicitée dans un arrêt récent à la motivation développée :

Com., 12 février 2020, pourvoi n° 17-31.614

« 7. En matière de responsabilité pour concurrence déloyale, la chambre commerciale retient **qu'il s'infère nécessairement un préjudice, fût-il seulement moral, d'un acte de concurrence déloyale** (Com., 22 octobre 1985, pourvoi n° 83-15.096, Bull. 1985, IV, n° 245 ; Com., 27 mai 2008, pourvoi n° 07-14.442, Bull. IV, n° 105 ; 1<sup>re</sup> Civ., 21 mars 2018, pourvoi n° 17-14.582 ; Com., 28 septembre 2010, pourvoi n° 09-69.272 ; Com., 11 janvier 2017, pourvoi n° 15-18.669).

8. Cette jurisprudence, **qui énonce une présomption de préjudice**, sans pour autant dispenser le demandeur de démontrer l'étendue de celui-ci, répond à la nécessité de permettre aux juges une moindre exigence probatoire, lorsque le préjudice est particulièrement difficile à démontrer. »

La troisième chambre civile a également jugé, **sur le fondement de l'article 545 du code civil**, que la seule constatation d'une atteinte au droit de propriété ouvrait nécessairement droit à réparation :

- à la propriété : **3e Civ., 9 septembre 2009, pourvoi n° 08-11.154, Bull 185<sup>55</sup>**,

« Vu l'article 545 du code civil ;

Attendu que nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ;

Attendu que pour débouter les consorts X... de leur action en responsabilité, l'arrêt retient qu'en l'état du litige, **l'existence d'un préjudice subi par les consorts X... n'est pas démontrée du seul fait de la prise de possession prématurée des parcelles utilisées pour la construction d'une école**, étant observé que l'opération de promotion immobilière envisagée par M. Serge X... sur ces terrains apparaissait fortement compromise en raison des avis défavorables émis par la Compagnie générale des eaux et par la Direction de l'agriculture ;

---

<sup>54</sup> **Com., 25 février 1992, pourvoi n° 90-14.329, Bull 88**, Sommaire : « Les faits de concurrence déloyale générateurs d'un trouble commercial **impliquent l'existence d'un préjudice**. » ; **Com., 9 février 1993, pourvoi n° 91-12.258, Bull 53** ; Com., 2 novembre 2011, pourvoi n° 10-26.936

<sup>55</sup> Au rapport de Mme Abgrall, dont extrait : « Telle qu'elle est formulée, la première branche conduit aussi à s'interroger sur la question de savoir si le préjudice subi par les victimes de voies de fait, distinct de celui lié à la valeur du bien, peut résulter de la seule atteinte au bien, en dehors de toute référence à un préjudice matériel. **Il s'agirait d'une sorte de préjudice moral lié à la seule la violation d'un droit fondamental, le droit de propriété**. Dans les arrêts précités, ce type de préjudice n'apparaît pas. Il semble même incompatible avec l'exigence de la preuve d'un préjudice, qui en résulte »

**Qu'en statuant ainsi, alors qu'indépendamment de préjudices particuliers dont il appartient aux demandeurs de justifier, la seule constatation d'une voie de fait ouvre droit à réparation, la cour d'appel a violé le texte susvisé »**

**1re Civ., 15 juin 2016, pourvoi n° 15-21.628, Bull 134**

Sommaire : « Viole l'article 545 du code civil une cour d'appel qui, pour rejeter la demande en réparation du dommage résultant d'une emprise irrégulière, retient que la dépossession de la parcelle n'a entraîné aucun préjudice, alors **que la seule constatation d'une emprise irrégulière ayant pour effet l'extinction du droit de propriété donne lieu à indemnisation devant le juge judiciaire.** »

**Sur le fondement de l'article 1382 du code civil, c'est-à-dire en responsabilité extra-contractuelle**, elle a adopté cette même solution pour des hypothèses d'éviction de locataire :

**3e Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-15.752, Bull 85**

**« Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 28 mai 2015), que la société civile professionnelle d'huissiers Roy-Lemoine-Gally (l'huissier), après avoir procédé le 15 septembre 2011, en l'absence de Mme Y..., locataire, à la saisie conservatoire des meubles garnissant la maison d'habitation louée à celle-ci, a été avisée que la locataire avait déménagé ; que, le 29 septembre 2011, l'huissier, constatant que l'habitation avait été vidée, a dressé un procès-verbal de reprise des lieux et fait changer la serrure du logement ; que Mme Y... a assigné l'huissier en réparation de son préjudice ;

Attendu que, pour rejeter ses demandes, l'arrêt retient que Mme Y... n'administre pas la preuve que la reprise du logement dont elle s'était retirée volontairement pour intégrer une autre habitation, dans des conditions répréhensibles au regard de ses obligations de gardien des meubles saisis entre ses mains à titre conservatoire, même en l'absence d'une mise en demeure et d'une décision de justice constatant la résiliation du bail, prévues à l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989, lui ait causé un dommage matériel ou moral dont l'huissier devrait l'indemniser ;

**Qu'en statuant ainsi, alors que la seule constatation d'une reprise illicite d'un logement ouvre droit à réparation, la cour d'appel a violé le texte susvisé »**

**3e Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 14-26.472, 14-26.457**

**« Vu l'article 1382 du code civil ;**

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages-intérêts de M. Z..., l'arrêt retient que les préjudices matériels qu'il invoque n'ont aucune réalité certaine et ne présentent qu'un caractère hypothétique et, à tout le moins, éventuel ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait déclaré le bail invoqué par M. Y... inopposable à M. Z... et que **l'éviction d'une parcelle agricole par un tiers, lui-même sans droit ni titre, cause nécessairement un préjudice à l'exploitant privé, pendant plusieurs années, de la possibilité de jouir du bien mis à sa disposition en contrepartie d'un fermage**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

En revanche, après avoir cassé une cour d'appel qui avait rejeté la demande d'un locataire en réparation de la perte de son droit au maintien dans les lieux aux motifs que ce préjudice avait déjà été pris en compte par la fixation d'une indemnité d'éviction, statuant ainsi par des motifs erronés, dès lors que le préjudice né de la perte du droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction est distinct de celui réparé par cette indemnité<sup>56</sup>, **la Cour de cassation a ensuite approuvé la cour d'appel de rejeter cette même demande après avoir retenu que la locataire ne prouvait pas l'existence d'un préjudice, semblant réfuter la thèse selon laquelle la privation du droit au maintien dans les lieux cause nécessairement un préjudice au locataire :**

3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-17.953 :

« 10. La société Dukan de Nitya fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamnation de la société VR services à lui payer des dommages-intérêts au titre de la perte de son droit au maintien dans les lieux, alors (...) :

**4°/ que la privation du droit au maintien dans les lieux cause nécessairement un préjudice au locataire ;** qu'en déboutant la société Dukan de Nitya de tout droit à indemnisation du fait d'avoir été privé du droit au maintien dans les lieux du 9 février 2013 au 19 février 2016, la cour d'appel a violé l'article L. 145-28 du code de commerce ;

**11.** Au terme d'une appréciation des éléments de fait et de preuve qui lui étaient soumis, la cour d'appel, qui, sans violer le principe de la contradiction ni modifier l'objet du litige ni se contredire, a souverainement retenu que la société Dukan de Nitya **ne démontrait pas l'existence d'un préjudice réparable correspondant à la période pendant laquelle elle avait été privée de son droit à se maintenir dans les lieux**, a exactement déduit, de ces seuls motifs, que la demande en dommages et intérêts devait être rejetée et ainsi légalement justifiée sa décision. »

**Néanmoins, par la suite, dans un arrêt publié<sup>57</sup>, la troisième chambre civile a jugé que « que la privation de la possibilité de poursuivre, dans les locaux, une activité commerciale jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, en méconnaissance du droit du locataire au maintien dans les lieux, occasionne à ce dernier un préjudice qu'il appartient au juge d'évaluer. »**

---

<sup>56</sup> 3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 16-17.686, Bull 133

<sup>57</sup> **3e Civ., 25 janvier 2023, pourvoi n° 21-19.089, publié** Sommaire : « Il résulte, d'une part de l'article L. 111-10 du code des procédures civiles d'exécution que si la décision de justice, titre en vertu duquel l'exécution est poursuivie aux risques du créancier, est ultérieurement modifiée, le créancier rétablit le débiteur dans ses droits en nature ou par équivalent, d'autre part des articles L. 145-14 et L. 145-28 du code de commerce que le locataire évincé, qui peut prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail commercial, a droit jusqu'au paiement de cette indemnité, au maintien dans les lieux, aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Violent ces textes la cour d'appel qui, pour refuser d'indemniser le locataire à bail commercial des gains qu'il aurait obtenus s'il était resté en possession du fonds, retient qu'il a été indemnisé de la perte de son fonds de commerce, intervenue à la date de son expulsion, alors que la privation de la possibilité de poursuivre, dans les locaux, une activité commerciale jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, en méconnaissance du droit du locataire au maintien dans les lieux, occasionne à ce dernier un préjudice qu'il appartient au juge d'évaluer. »

**Au vu de cette jurisprudence, on peut se demander si l'existence de dégradations locatives ne ferait pas présumer l'existence d'un préjudice.** On pourrait alors distinguer deux conceptions différentes : pour certains, l'existence de dégradations locatives entraîne une présomption réfragable de préjudice et pour d'autres une présomption irréfragable en ce que l'existence de dégradations locatives constituerait en soi nécessairement un préjudice.

Ainsi, pour Mme Monge, tout comme la conseillère E. Proust, dans son rapport sous 3e Civ., 10 novembre 2009, pourvoi n° 08-18.537 la solution de 2002 pose une **présomption simple de l'existence d'un préjudice**. Selon elle :

« Il ressort du rapport de M. Bertoulle, conseiller rapporteur dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt de 2003, que, jusqu'à l'arrêt de 2002, à l'exception d'un arrêt rendu le 13 novembre 1997 (Bull no 202), la troisième chambre civile exigeait la preuve d'un préjudice subi par le propriétaire des lieux lorsque le preneur restituait les lieux loués en mauvais état, que les autres chambres de la Cour de cassation ont continué à exiger, pour allouer des dommages-intérêts au créancier d'une obligation contractuelle, que ce dernier établisse le principe et le montant de son préjudice, et que la solution retenue en 2002 a été majoritairement critiquée par la doctrine, qui enseigne traditionnellement que le préjudice est une condition de la responsabilité, même si une doctrine dissidente récente suggère d'abandonner l'idée même de responsabilité contractuelle, entraînant ainsi la disparition du préjudice des conditions du droit à dommages-intérêts. **Le rapport se conclut en proposant la solution suivante, qui combine la jurisprudence traditionnelle de la chambre selon laquelle l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il demande réparation avec celle selon laquelle le préjudice est apprécié au jour où le juge statue: le seul fait pour un locataire de rendre un logement en mauvais état laisse présumer que le propriétaire du bien subit un préjudice qui doit donner lieu à réparation, mais cette présomption n'est pas irréfragable et peut être combattue par la preuve de l'absence d'un préjudice réel.**

La doctrine a interprété l'arrêt du 3 décembre 2003 comme posant clairement à nouveau le principe selon lequel le préjudice est une condition de la responsabilité contractuelle, et qu'il appartient au créancier d'établir tant le principe que le quantum de son préjudice. Depuis cet arrêt, la troisième chambre civile a rendu plusieurs décisions en cette matière, et on peut constater que la jurisprudence traditionnelle selon laquelle le bailleur qui demande à être indemnisé des dégradations commises par le locataire n'a pas à produire des factures de travaux acquittées par lui a été maintenue<sup>58</sup>, que des arrêts approuvant des cours d'appel condamnant des locataires ayant restitué les locaux loués en mauvais état à payer des dommages-intérêts aux motifs qu'elles avaient caractérisé le préjudice subi par la bailleuse ont été rendus<sup>59</sup>, et que des arrêts approuvant le rejet des demandes en dommages-intérêts pour remise en état des lieux ont été prononcés, la demande étant rejetée par les juges du fond en raison de la vente de l'immeuble après le départ des locataires pour un

---

<sup>58</sup> 3e Civ., 25 janvier 2006, pourvoi n° 04-20.726 ; 3e Civ., 16 septembre 2008, pourvoi n° 07-15.789

<sup>59</sup> 3e Civ., 6 février 2007, pourvoi n° 06-10.885 ; 3e Civ., 15 avril 2008, pourvoi n° 07-12.802,

prix supérieur à celui proposé dans le congé pour vendre<sup>60</sup>, ou en raison de la relocation du bien dans des conditions non défavorables sans exécution de travaux<sup>61</sup>. »

Des auteurs, comme J-D Barbier<sup>62</sup>, partagent cette analyse. Selon lui : « **Le propriétaire doit justifier d'un préjudice** En principe, le simple constat des dégradations vaut constat du préjudice subi et l'établissement du devis de remise en état permet de l'évaluer même si ces devis ne doivent pas donner lieu à la réalisation de travaux effectifs. L'article 1732 du code civil (...) institue une sorte de présomption. **L'existence de dégradations sur l'immeuble, pendant la durée du bail, démontre à elle-seule la faute du locataire et constituer par elle-même un préjudice puisque l'immeuble est dégradé.** Le bailleur ne devrait pas avoir d'autre preuve à rapporter que le constat des dégradations et la preuve qu'elles ont été commises pendant la durée contractuelle du bail. De façon plus concrète, le préjudice peut résulter de la franchise de loyer que le bailleur a dû consentir à un nouveau locataire pour que ce dernier se charge de remettre en état les locaux dégradés. L'article 1732 précise que le locataire peut quant à lui prouver que les dégradations « ont eu lieu sans sa faute ». (...) **Cependant, le locataire même fautif, peut tenter de rapporter la preuve que le bailleur n'a subi aucun préjudice. Le préjudice doit s'apprécier à la date où les juges statuent.** Or, entre la date de restitution des locaux et la date où les juges sont éventuellement amenés à statuer, un délai éventuellement long pourra s'être écoulé, au cours duquel le dossier aura évolué : le propriétaire aura reloué, ou bien il aura vendu l'immeuble, ou bien encore aura-t-il lui-même procéder à des travaux de transformation ou de réaménagement. **Les nouvelles circonstances de fait pourront, selon les cas, soit confirmer l'existence d'un préjudice, soit au contraire faire disparaître ce dernier.** Ainsi, lorsqu'il est prouvé que le propriétaire, après avoir repris les locaux, a décidé de les démolir partiellement, il ne peut plus invoquer de préjudice, puisqu'il serait absurde de procéder à des réparations locatives sur un immeuble destiné à la démolition. Lorsque le bailleur, pour remettre l'immeuble sur le marché locatif, « fait le choix de restructurer les locaux et de les réaménager complètement plutôt que de procéder aux réparations locatives », il ne peut demander aucune indemnisation puisqu'il « ne subit aucun préjudice du défaut de réalisation des réparations locatives ». Pour statuer sur la réalité du préjudice, les juges peuvent apprécier l'utilité ou l'inanité des remises en état demandées. »

Pour d'autres, **le bailleur n'a pas à justifier d'un préjudice autre que l'existence de dégradations locatives pour obtenir des dommages-intérêts à hauteur du coût de la remise en état des lieux (présomption irréfragable de préjudice) et doit justifier d'un préjudice seulement s'il sollicite l'indemnisation d'autres préjudices consécutifs à l'inexécution contractuelle .**

Telle est la position du conseiller R. Parneix **dans son rapport sous** 3e Civ., 7 janvier 2021, pourvoi n° 19-23.269 .

Commentant cet arrêt, V. Zalewski-Sicard<sup>63</sup> estime « **de cette jurisprudence, il résulte, selon nous, que le bailleur est toujours en droit de prétendre à une**

---

<sup>60</sup> 3e Civ., 9 décembre 2008, pourvoi n° 07-19.829

<sup>61</sup> 3e Civ., 31 mars 2009, pourvoi n° 08-12.714

<sup>62</sup> J-D Barbier, Administrer, décembre 2018, n° 526, p. 29

<sup>63</sup> V. Zalewski-Sicard, Rev. loyers, février 2021, n° 1014, RL 3591

**indemnisation correspondant au montant des travaux qui auraient dû être réalisés par le preneur pour que le bien se trouve dans l'état dans lequel il aurait dû être si l'obligation de restituer les lieux en bon état de réparations locatives avait été exécutée. Le bailleur pourra, en outre, prétendre à une indemnité complémentaire s'il parvient à démontrer que ce dommage, correspondant à l'inexécution contractuelle, lui a causé des préjudices, comme l'impossibilité de relouer immédiatement, une perte de valeur locative ou une perte de valeur du bien s'il a revendu celui-ci à un prix inférieur à celui qu'il aurait pu obtenir si le bien avait été restitué en bon état de réparations locatives. »**

Selon un autre auteur<sup>64</sup>, dans le même sens, , « **Il résulte de cette jurisprudence que l'absence de restitution des lieux en bon état de réparations locatives, dès lors que des dégradations sont constatées, est à elle seule constitutive d'un préjudice. En d'autres termes, le préjudice du bailleur résulte nécessairement de l'inexécution par le locataire de son obligation contractuelle de rendre les lieux en bon état. Ce n'est que si le bailleur réclame des dommages-intérêts complémentaires, telle une perte de loyer, qu'il doit établir l'existence d'un préjudice en relation avec le manquement du locataire, un tel dommage ne trouvant pas nécessairement sa source dans les désordres laissés par celui-ci à son départ (3e Civ., 3 décembre 2003, pourvoi n° 02-18.033, Bull 221) (...)** Une distinction doit donc être faite **entre le coût des réparations qui est dû au bailleur en toute hypothèse** et la perte locative qui est subordonnée à la preuve d'un préjudice résultant de la faute du locataire ». Selon cet auteur, il s'agirait d'une « jurisprudence désormais bien établie mais qui se heurte parfois à une méconnaissance ou à une résistance des juges du fond. »

Il nous appartiendra au vu de l'ensemble de ces éléments de statuer sur les mérites du pourvoi.

---

<sup>64</sup> point sur la jurisprudence dans RJDA, avril 2021, n° 4, 214, commentaire sous 3e Civ., 7 janvier 2021, pourvoi n° 19-23.269