

Contrats

L'absence d'état des lieux d'entrée n'empêche pas une condamnation du locataire à l'indemnisation de dégâts locatifs

Un arrêt du 26 juin 2023 de la Cour de cassation^{*1} permet de rappeler les principes qui gouvernent l'indemnisation des dégâts locatifs à la fin du bail.

L'une des obligations essentielles du locataire est d'user de la chose louée en bon père de famille et selon la destination convenue (art. 1728, 1°, de l'ancien Code civil). Cette obligation implique qu'il ne peut causer de dégâts locatifs. Il en est d'ailleurs expressément rendu responsable par l'article 1732 de l'ancien Code civil, à moins qu'il ne prouve qu'ils ont eu lieu sans sa faute.

Evidemment, encore faut-il constater l'existence de tels dégâts, ce qui repose sur une comparaison entre l'état des lieux loués au moment de l'entrée dans les lieux (en principe) et leur état au moment du départ du locataire.

Pour permettre cette comparaison, l'article 1730, § 1^{er}, de l'ancien Code civil prescrit l'établissement d'un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant soit rédigé contradictoirement et à frais communs (art. 1730, § 2, de l'ancien Code civil).

L'absence d'établissement d'un état des lieux d'entrée n'est pas sans conséquence. En effet, le preneur bénéficie d'une présomption réfragable au moment de la sortie : il est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit (art. 1731, § 1^{er}, de l'ancien Code civil).

La Cour rappelle dans l'arrêt précité que le mauvais état des lieux loués au moment de l'entrée du locataire ne le dispense pas, d'une part, de son obligation de restituer les lieux loués à la fin du bail et, d'autre part, de son obligation de répondre des dégradations qui surviennent en cours de bail.

La Cour ajoute que si des travaux d'aménagement des lieux loués sont réalisés par le bailleur avant la conclusion du bail ou en cours du bail, le preneur est responsable des dégradations qui surviennent en cours de bail à ces aménagements. En l'absence d'état des lieux d'entrée ou après la réalisation des travaux d'aménagement du bailleur en cours de bail, le preneur est présumé avoir reçu les lieux loués dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail. Pour renverser cette présomption, le bailleur ne doit pas rapporter la preuve que le bien était en bon état à l'entrée dans les lieux, mais uniquement que des dégradations sont survenues après ce moment ou après la réalisation de ses travaux d'aménagement. Si cette présomption est renversée, le bailleur est en droit de postuler la condamnation du locataire à l'indemniser des dégradations ainsi constatées.

Mathieu Higny ■

*Collaborateur scientifique au Centre de droit privé de l'UCLouvain
Avocat au barreau de Bruxelles*

^{*1} Cass., 26 juin 2023, www.juportal.be, R.G. C.23.0015.F.