

Les dégradations locatives

Lorsque des dégradations sont constatées à la sortie du locataire, quels sont les droits à indemnisation ou à réparation du bailleur ?

Force est de constater, dans la majorité des agences immobilières qui ont des activités de location et gestion, majoritairement en logements mais aussi en locaux commerciaux ou professionnels, lors de la sortie des locataires, que les retenues effectuées sur le dépôt de garantie, lorsqu'il est suffisant, et les réclamations lorsqu'il s'avère insuffisant, sont devenues régulièrement sources de conflits. Il est donc nécessaire de faire un point sur le sujet, selon la réglementation en vigueur, mais aussi à la lumière de la jurisprudence.

Pour mémoire, 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 faute de sa part. 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.

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 ».

Selon les dispositions de l'article 7 de la loi 89-462 due 6 juillet 1989, le locataire est obligé : (...)

b) D'**user paisiblement** des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

c) 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 ;

d) De **prendre à sa charge l'entretien courant du logement**, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Ces dispositions sont également applicables aux logements meublés.

EXTRAIT DU DÉCRET 2016-382 DU 30 MARS 2016

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location conclu conformément à l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 susvisée, même si le logement en cause ne relève pas du secteur locatif régi par l'accord.

Les parties peuvent également convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 de la même loi, même si le logement en cause ne relève pas du patrimoine régi par l'accord.

Dans tous les cas prévus aux deux alinéas précédents, cette grille définit au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

L'application d'une grille de vétusté s'avère précieuse car elle évite, lorsqu'elle est annexée au bail, ce qui lui confère un caractère contractuel, toutes discussions entre les parties sur les montants appliqués à la vétusté.

Les textes et la jurisprudence mettent aussi en exergue l'importante **nécessité des états des lieux** et de la **précision** qui doit leur être apportée. Il est aussi important, lorsque des changements significatifs ont lieu en cours de bail, de compléter l'état des lieux initial.

Ainsi, un bailleur effectue une retenue sur le dépôt de garantie au motif de dégradations sur un crépi extérieur posé en cours de bail. Les juges (*TI de Roanne 20-11-2018*) écartent la demande du bailleur au motif d'absence d'état des lieux réalisé après la pause du crépi. La Cour de cassation censure le jugement pour violation de la loi de 1989 et inversion de la charge de la preuve, alors qu'il incombait aux locataires de démontrer que les désordres avaient eu lieu sans leur faute. (*Cass. 3ème civ. 09.07.2020 n°19-13667*).

La Cour de cassation s'est aussi prononcée, dans un arrêt du 7 janvier 2021 (*Cass. 3ème civ. N° 19-23.269*) au vu du principe suivant : 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 de cassation s'est aussi prononcée sur le principe de réparation intégrale du préjudice, après avoir constaté qu'au-delà du coût de remise en état des locaux après le départ du locataire, le bailleur avait été obligé de relouer à des conditions défavorables (*Cass. Com. 8.3.2023 n° 20-20141*). Ceci peut concerner aussi un bail d'habitation.

Toute demande en justice au titre de dégradations et/ou réparations locatives doit être justifiée par la **comparaison des états des lieux (entré et sortie)**, un **chiffrage précis**, tenant compte également de la vétusté, ainsi que le **montant des travaux** envisagés (devis) ou réalisés (factures).

Les bailleurs évoquent aussi la « *perte de chance* » pour réclamer une indemnisation. Cette question concerne les situations dans lesquelles le bailleur ne peut relouer rapidement son bien du fait des travaux à réaliser avant la remise en location, le fait d'avoir dû relouer en consentant un avantage financier au nouveau locataire, ou le fait d'avoir dû différer une vente pour remise en état préalable et ainsi payer des échéances de crédit supplémentaires. La Cour se prononce différemment selon les situations (*Cass. 3ème civ. 29-2-2024, n° 22-23082*).

La Cour d'Appel d'Angers s'est aussi prononcée en limitant les prétentions d'un bailleur n'ayant pu relouer rapidement (*CA Angers 7-2-2023 RG 19/01203 Portalis DBVP-V-B7D-EQTQ*)

EN CONCLUSION, un bailleur qui sollicite une indemnisation devra, dans un premier temps, justifier des dégradations par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie qui devront être rédigés avec précision et si possible accompagnés de photos, justifier d'un chiffrage précis du coût de remise en état par des devis, justifier d'avoir appliqué la vétusté si possible au moyen d'une grille de vétusté valide et annexée au bail, et éventuellement invoquer la « *perte de chance* » si les dégradations, le délai de remise en état, des conditions de re-location défavorables provoquent un préjudice au bailleur.

Fiche pratique rédigée par Bernard CHARLUET - Consultant-Formateur

