



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

## Droit des baux

Dégâts locatifs : évaluation n° 99

### Cour de cassation (1<sup>ère</sup> ch.), Arrêt du 30 janvier 2004

**Siège :** Echement, Stork, de Codt, Velu ; **Avocats :** Nelissen Grade, Van Ommeslaghe

Si le juge doit se placer au moment où il statue pour évaluer le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte dans cette évaluation des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci ou au dommage lui-même qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur, il ne peut, ainsi, tenir compte de la revente de l'immeuble à un prix très satisfaisant pour apprécier le dommage.



### Arrêt du 30 janvier 2004

(...)

#### I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 8 mai 2000 par le tribunal de première instance de Namur, statuant en degré d'appel.

#### II. Le moyen de cassation

Les demandeurs présentent un moyen libellé dans les termes suivants:

##### Dispositions légales violées

Articles 1146, 1147, 1149, 1150, 1151, 1731, paragraphe 2, 1732 et 1735 du code civil.

##### Décisions et motifs critiqués

Le jugement attaqué décide que quant à l'évaluation du dommage résultant de dégâts locatifs, il doit tenir compte de la revente de l'immeuble à un tiers et réserve à statuer quant au surplus de l'appel et ordonnant avant dire droit un complément d'expertise, désigne à nouveau à cette fin l'architecte J. W. qui aura pour mission:

- déterminer si et dans quelle mesure la présence dans l'immeuble litigieux d'aménagements réalisés "en matériaux durables" et sans autorisation préalable et écrite des bailleurs, à l'initiative de [la CG.E.R.], autant que les dégâts locatifs liés à un défaut d'entretien imputable à la locataire eu égard à l'état du bien lors de l'entrée dans les lieux, ont eu effectivement une incidence défavorable sur la valeur de revente du bien;

- estimer par référence notamment aux données du marché immobilier et à la destination donnée au bien litigieux, le dommage effectivement subi par les [demandeurs] sous forme de moins-value éventuelle à la revente consécutive aux éléments énoncés ci-dessus, pour peu que cette forme du dommage ait effectivement existé»,

aux motifs que:

- 4° [la CG.E.R.] soutient qu'à supposer même que puisse lui être imputé un comportement fautif, avec pour conséquence le préjudice vanté par les bailleurs au titre de dégâts locatifs, l'existence même de ce dommage n'est pas démontrée eu égard à la revente de l'immeuble à un tiers, le dommage devant, compte tenu de cet élément nouveau, être envisagé exclusivement sous l'angle d'une éventuelle moins-value à la revente en considération de l'état de l'immeuble;

Attendu qu'il y a donc lieu de s'interroger d'une part sur l'existence et l'importance d'un préjudice en relation avec le départ anticipé de la locataire, à supposer que celui-ci doive être imputé à une faute de cette dernière, et d'autre part quant aux dommages en relation avec les dégâts locatifs eu égard à la circonstance de la revente de l'immeuble à un tiers; (...);

tant au titre de défaut d'entretien qu'à raison des aménagements réalisés dans les lieux correspondrait au dommage dont auraient eu réellement à pâtir les bailleurs;

Que s'il n'est certes pas déraisonnable de considérer, a priori, qu'un délabrement lié à un défaut d'entretien autant que la subsistance d'installations devenues inappropriées peut, dans certains cas, entraîner une moins-value d'un immeuble susceptible de se répercuter lors de la revente de celui-ci,



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

### Droit des baux

#### Dégâts locatifs : évaluation n° 99

[la CG.E.R.] invoque qu'en l'occurrence le bien fut vendu pour un prix très satisfaisant et que les dégâts qui lui sont imputés n'auraient eu aucune incidence sur ce prix, eu égard aux paramètres qui ont déterminé l'acquisition de l'immeuble et sa relocation immédiate à des services de la Région wallonne ou à des institutions en dépendant, ce qui, en toute hypothèse, impliquait d'importants travaux;

Qu'il est à tout le moins permis de retenir qu'eu égard à la revente de l'immeuble, les chiffres tels qu'arbitrés par l'expert ne peuvent a priori être tenus pour la mesure du préjudice réellement encouru par les bailleurs;

Qu'il s'impose, avant de statuer définitivement quant aux dégâts locatifs, d'ordonner un complément d'expertise.

#### Griefs

##### 1. Première branche

Aux termes de l'article 1731, paragraphe 2, au code civil, s'il a été fait un état des lieux détaillé 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 ou force majeure.

Aux termes de l'article 1732 du code civil, 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.

Aux termes de l'article 1735 du code civil, il est également tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Le droit de créance du bailleur à obtenir réparation du chef de dégâts locatifs naît au jour où le bail prend fin; partant, les dégâts locatifs doivent être estimés au moment de la restitution du bien.

Le jugement, attaqué considère ne pas être en mesure d'évaluer le préjudice des demandeurs, dans la mesure où, du fait de la revente de l'immeuble dans les circonstances rapportées par les parties, il n'est pas permis de retenir que le montant arbitré par l'expert tant au titre de défaut d'entretien qu'à raison des aménagements réalisés dans les lieux correspondrait au dommage dont auraient eu réellement à pâtir les demandeurs.

Dès lors, le jugement attaqué ordonne un complément d'expertise et désigne un expert, qui aura pour mission:

- déterminer si et dans quelle mesure la présence dans l'immeuble litigieux d'aménagements réalisés "en matériaux durables" et sans autorisation préalable et écrite des bailleurs, à l'initiative de [la CG.E.R.], autant que les dégâts locatifs liés à un défaut d'entretien imputable à la locataire eu égard à l'état du bien lors de l'entrée dans les lieux, ont eu effectivement une incidence défavorable sur la valeur de revente du bien;

- estimer par référence notamment aux données du marché immobilier et à la destination donnée au bien litigieux, le dommage effectivement subi par les [demandeurs] sous forme de moins-value éventuelle à la revente consécutive aux éléments énoncés ci-dessus, pour peu que cette forme du dommage ait effectivement existé.

Ce faisant, le jugement attaqué décide que le juge doit apprécier le dommage au jour où il statue et qu'il doit tenir compte des événements postérieurs à la faute ou au dommage, notamment de la revente de l'immeuble. Il s'ensuit que le jugement attaqué, en décidant que le dommage résultant des dégâts locatifs ne doit pas être apprécié au moment de la restitution du bien, mais bien au moment où le juge statue, viole les articles 1146, 1147, 1149, 1150, 1151, 1731, paragraphe 2, 1732 et 1735 du code civil.

##### 2. Seconde branche

Si la Cour était d'avis que le dommage doit être apprécié au moment où le juge statue, le juge ne peut tenir compte dans l'évaluation du dommage, d'événements postérieurs à celui-ci et qui ont amélioré ou aggravé la situation de la personne lésée lorsque ceux-ci sont étrangers à la faute et au dommage.

La revente de l'immeuble est un événement étranger à la faute de la défenderesse et au dommage. Partant, le juge ne peut pas tenir compte de cet événement dans l'évaluation du dommage.

Le jugement attaqué considère ne pas être en mesure d'évaluer le préjudice des demandeurs, dans la mesure où, du fait de la revente de l'immeuble dans les circonstances rapportées par les parties, il n'est pas permis de retenir que le montant arbitré par l'expert tant au titre de défaut d'entretien qu'à raison des aménagements réalisés dans les lieux correspondrait au dommage dont auraient eu réellement à pâtir les demandeurs.



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

### Droit des baux

#### Dégâts locatifs : évaluation n° 99

Dès lors, le jugement attaqué ordonne un complément d'expertise et désigne un expert, qui aura pour mission:

- déterminer si et dans quelle mesure la présence dans l'immeuble litigieux d'aménagements réalisés 'en matériaux durables' et sans autorisation préalable et écrite des bailleurs, à l'initiative de [la C.G.E.R.], autant que les dégâts locatifs liés à un défaut d'entretien imputable à la locataire eu égard à l'état du bien lors de l'entrée dans les lieux, ont eu effectivement une incidence défavorable sur la valeur de revente du bien,

- estimer par référence notamment aux données du marché immobilier et à la destination donnée au bien litigieux, le dommage effectivement subi par les [demandeurs] sous forme de moins-value éventuelle à la revente consécutive aux éléments énoncés ci-dessus, pour peu que cette forme du dommage ait effectivement existé.

Ce faisant, le jugement attaqué décide que le juge doit tenir compte de la revente de l'immeuble.

Il s'ensuit que le jugement attaqué, en décidant que, dans l'évaluation du dommage résultant des dégâts locatifs, le juge doit tenir compte d'un événement postérieur au dommage, étranger à la faute et au dommage, et notamment de la revente de l'immeuble, viole les articles II46, II47, II49, 1150, II51, 1731, paragraphe 2, 1732 et 1735 du code civil. IV. La décision de la Cour Sur le moyen: ...

#### Quant à la seconde branche

Attendu que si le juge doit évaluer au moment où il statue le montant de l'indemnité qu'il alloue en raison de dégâts locatifs, il ne peut tenir compte, dans cette évaluation, des événements postérieurs aux manquements du locataire et étrangers à ceux-ci ou au dommage lui-même, qui auraient amélioré ou aggravé la situation du bailleur;

Attendu que le jugement attaqué énonce que la Caisse générale d'épargne et de retraite, aux droits de laquelle interviennent les défenderesses, «invoque qu'en l'occurrence le bien fut vendu pour un prix très satisfaisant et que les dégâts qui lui sont imputés n'auraient eu aucune incidence sur ce prix, eu égard aux paramètres qui ont déterminé l'acquisition de l'immeuble et sa relocation immédiate à des services de la Région wallonne ou à d[es] institutions en dépendant, ce qui, en toute hypothèse, impliquait d'importants travaux;

Qu'il est à tout le moins permis de retenir qu'eu égard à la revente de l'immeuble, les chiffres tels qu'arbitrés par l'expert ne peuvent a priori être tenus pour la mesure du préjudice réellement encouru par les [demandeurs];

Attendu qu'en décidant de tenir compte de la revente de l'immeuble, événement étranger aux manquements du locataire et au dommage lui-même, pour apprécier celui-ci, le jugement attaqué viole les dispositions légales invoquées en cette branche du moyen;

Que le moyen, en cette branche, est fondé; ...

Par ces motifs, ...

Casse le jugement attaqué sauf en tant qu'il reçoit les appels et condamne la première défenderesse au paiement de l'indemnité de résiliation; ...

Siég.: MM. Ecbement, Chr. Storck, J. de Codt, D. Plas et Mme S.

Velu. Greffier: Mme M.-J. Massart.

M.P.: M. X. De Riemaeker.

Plaid. : M" J.-M. Nelissen Grade et P. Van Ommeslaghe