



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

Etat des lieux n° 57

#### Cour de Cassation, arrêt du 18 octobre 1996

Les dispositions de l'article 1731, alinéa 2, du Code civil n'exonèrent pas le bailleur de l'obligation d'établir l'existence du dommage qu'il invoque.

D'autre part, le demandeur a produit le procès-verbal de constat établi le 16 mars 1993 par l'huissier de justice Winkelmolen, faisant état de diverses dégradations.

C'est à tort que les juges ont refusé d'examiner si des présomptions graves, précises et concordantes relatives aux dommages locatifs, pouvant fonder leur décision, pouvaient être relevées dans cet acte.



#### Arrêt du 18 octobre 1996

##### LA COUR,

Vu le jugement attaqué, rendu le 31 octobre 1994 par le tribunal de première instance de Hasselt, statuant en degré d'appel;

Sur le second moyen, libellé comme suit : violation des articles 1315, 1316, 1349, 1353, 1730, 1731, alinéa 2, 1732, 1752, du Code civil, modifiés par la loi du 29 décembre 1983, 10, de la section II, du chapitre II, du titre VIII, du livre III, du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991,

en ce que le jugement attaqué de réformation condamne le demandeur à payer la somme de 42.433 F. à la défenderesse, par les motifs "que la garantie locative assure le respect des obligations du preneur; que, le 15 mars 1993, la défenderesse a visité le bien loué en présence du demandeur mais n'a pas consenti à signer le procès-verbal de constat dressé par le demandeur; que la teneur de la lettre du demandeur du 15 mars 1993 ne constitue pas une preuve des dommages locatifs;

Que les constatations de l'huissier de justice Winkelmolen effectuées le 16 mars 1993 ne constituent pas davantage cette preuve et n'ont que la valeur d'une preuve par témoins;

Que, dès lors, en l'espèce, il n'y a pas eu de constat contradictoire des dommages locatifs;

Que, bien qu'il offre d'en apporter la preuve par témoins, le demandeur n'énonce pas les faits qui devraient être prouvés, de sorte que le tribunal ne peut apprécier si ces faits sont utiles et pertinents; que, par ces motifs, l'offre de preuve par témoins doit être rejetée;

Que le demandeur ne prouve pas les dommages locatifs, de sorte que la demande reconventionnelle de la défenderesse est entièrement fondée,

alors que, première branche, le défaut de constatation contradictoire des dommages locatifs ne peut empêcher le demandeur d'apporter la preuve des dommages locatifs causés par la défenderesse au moyen du procès-verbal de constat dressé le 16 mars 1993 par l'huissier de justice Winkelmolen;

Qu'en effet, un état des lieux contradictoire de l'appartement loué a été établi au début de l'occupation et le fait que le juge ne peut admettre un procès-verbal de constat au titre de présomption que dans les cas où la loi admet la preuve testimoniale, ne fait pas obstacle à ce que, l'admission de la preuve testimoniale n'étant en principe pas contestée en l'espèce, le juge puise dans cet acte des présomptions graves, précises et concordantes relativement aux dommages locatifs causés, sans qu'il soit en outre requis qu'une audition de témoins ait lieu ou que le demandeur indique les faits devant faire l'objet de la preuve testimoniale;



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

## Droit des baux

### Etat des lieux n° 57

Qu'il n'est pas davantage requis qu'il y ait eu constatation contradictoire des dommages locatifs pour qu'ils puissent être établis (violation des articles 1316, 1349, 1353, 1730, 1731, alinéa 2, et 1732 du Code civil);

deuxième branche, le demandeur ayant produit l'état des lieux de l'appartement loué dressé au début de l'occupation (voir pièce 1), la défenderesse était tenue de restituer le bien tel que, suivant l'état, elle l'avait reçu, à l'exception de ce qui s'était dégradé par vétusté ou force majeure;

Qu'ainsi, la charge de la preuve que l'état du bien loué au moment de la restitution était conforme aux indications de l'état des lieux reposait sur la défenderesse, de sorte que c'est à tort que le jugement attaqué a rejeté la demande du demandeur relative aux dommages locatifs, par les motifs qu'il n'avait pas apporté la preuve de ce dommage (violation des articles 1315, 1730, 1731, alinéa 2, 1732 du Code civil);

Que le demandeur a en outre produit le procès-verbal de constat établi le 16 mars 1993 par l'huissier de justice Winkelmolen (voir pièce 2), faisant état de diverses dégradations qui ne figurent pas dans l'état des lieux, à savoir, dans le living, des fissures, des éraflures, des taches noires sur la tablette en écaussine, le papier-peint, le radiateur et, dans les autres chambres, de la saleté, des éraflures, etc...;

Que c'est à tort que le jugement attaqué a rejeté cette preuve des dommages locatifs par les motifs qu'il n'avait pas été constaté contradictoirement et que les faits devant faire l'objet de l'audition des témoins n'avaient pas été cotés;

Qu'au contraire, les juges auraient dû examiner si des présomptions graves, précises et concordantes relatives aux dommages locatifs, pouvant fonder leur décision, pouvaient être relevées dans cet acte (violation des articles 1316, 1349, 1353, 1730, 1731, alinéa 2, et 1732 du Code civil);

troisième branche, dès lors qu'il n'est pas légalement établi si la défenderesse a ou non respecté, en tout ou en partie, ses obligations de locataire, c'est à tort que le jugement attaqué a condamné le demandeur à rembourser à la défenderesse la somme de 42.433 F., à titre de la garantie, majorée des intérêts; qu'en effet, le demandeur est privilégié sur cet actif à concurrence de toute créance qu'il pourrait faire valoir envers la défenderesse du chef du non-respect de ses obligations de locataire (violation des articles 1752 du Code civil et 10 de la loi du 20 janvier 1991), de sorte que le jugement attaqué viole les dispositions légales citées au moyen :

Quant à la première branche :

Attendu que le jugement attaqué n'exclut pas l'établissement de la preuve des dommages locatifs par toutes voies de droit et, en l'espèce, par le constat de l'huissier de justice cité, mais qu'eu égard à son contexte, il rejette la preuve des dommages locatifs sur la base de la valeur probante du constat unilatéral de l'huissier de justice;

Attendu que le jugement attaqué ne décide pas que la preuve des dommages locatifs par la voie du constat d'huissier de justice n'est admise que conjointement à la preuve testimoniale;

Que le moyen, en cette branche, manque en fait;

Quant à la deuxième branche :

Attendu que l'article 1731, alinéa 2, du Code civil dispose que 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;

Que cette disposition légale n'exonère pas le bailleur de l'obligation d'établir l'existence du dommage qu'il invoque;



## Fiche Jurisprudence

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

### Droit des baux

Etat des lieux n° 57

Que, dans cette mesure, le moyen, en cette  
branche, manque en droit;

Attendu qu'il suit de la réponse à la première  
branche du moyen que, pour le surplus, le moyen,  
en cette branche, manque en fait;

Quant à la troisième branche :

Attendu que le moyen, en cette branche, ne  
contient pas de grief autonome mais est  
entièrement déduit des deux premières branches  
du moyen, invoquées en vain;

Que le moyen, en cette branche, est  
irrecevable;