



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

Droit des baux Etat des lieux n° 58

Cour de cassation, 1^{ère} Chambre, arrêt du 15 décembre 1997

La constatation de dommages locatifs implique une comparaison entre l'état du bien loué au moment de son occupation et l'état au moment de la sortie; est ainsi déterminant pour la constatation de dommages locatifs, l'état du bien loué au moment de l'occupation et non l'état tel qu'il ressort de l'état des lieux dressé au moment d'un renouvellement du bail réalisé conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce.



Arrêt du 15 décembre 1997.

LA COUR,

Vu le jugement attaqué, rendu le 14 décembre 1995 par le tribunal de première instance de Furnes, statuant en degré d'appel;

Vu l'ordonnance rendue le 29 octobre 1997 par le premier président, renvoyant la cause devant la troisième chambre;

Sur le moyen libellé comme suit : violation des articles 1730, spécialement alinéa 1, et 1731, spécialement alinéa 2, du Code civil, tels qu'ils ont été remplacés par la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, 1730 et 1731 du Code civil, tel qu'il a été modifié par la loi du 7 novembre 1973, 13 (tel qu'il a été remplacé par la loi du 27 mars 1970), 14 (tel qu'il a été complété par la loi du 29 juin 1955 et modifié par la loi du 5 juillet 1963), 18, 20, pour autant que de besoin, 15, 16, 17, 19, 21 (tel qu'ils ont été modifiés par la loi du 5 juillet 1963), 22, 23, 24 de l'article 1er de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, constituant la section II bis du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil (désignée ci-après comme la loi sur les baux commerciaux),

en ce que le jugement attaqué rejette l'appel interjeté par le demandeur comme étant non fondé et, en conséquence, confirme le jugement dont appel, qui condamne le demandeur au paiement d'un montant de 531 977 francs du chef de dommages locatifs, du chef de perte de jouissance occasionnée par la réparation de dommages locatifs et du chef de frais d'expertise, sur la base des considérations suivantes :

"Pour l'évaluation des dommages locatifs, le premier juge s'est fondé sur le rapport d'expertise établi le 28 février 1993 par l'architecte Deboyser. En ce qui concerne l'état du bien loué au début du bail, l'expert s'était fondé sur l'état des lieux dressé le 19 août 1987 par l'architecte Bart Vanooteghem à la demande du (demandeur) et des auteurs des (défendeurs). Toutefois, (le demandeur) fait valoir qu'il est preneur depuis 1978 et que le bail du 10 mars 1987 constitue un premier renouvellement du bail, ainsi qu'il est énoncé, en outre, à l'article 2 du contrat de location. Suivant (le demandeur), l'expert devait tenir compte, dès lors, de l'état du bien loué en 1978.

Toutefois, cette discussion est dénuée de pertinence, dès lors qu'un renouvellement du bail donne naissance à un nouveau bail et, en conséquence, doit être considéré comme tel. Dès lors, c'est à bon droit que l'expert a tenu compte de l'état initial de 1987.";



Fiche Jurisprudence

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

Droit des baux

Etat des lieux n° 58

alors que la constatation de dommages locatifs implique une comparaison entre l'état du bien loué au moment où le preneur l'occupe et l'état du bien loué au moment où il le quitte;

Que l'état des lieux détaillé visé aux articles 1730 et 1731 du Code civil, tels qu'il ont été modifiés par la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, et à ces articles, tels qu'ils étaient en vigueur avant la loi (c'est-à-dire tels qu'ils ont été modifiés par la loi du 7 novembre 1973), doit être dressé au moment où le preneur occupe le bien immeuble;

Que, certes, le renouvellement d'un bail, en application des articles 13 à 24 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, donne naissance à un nouveau bail, mais ne donne pas lieu à une nouvelle occupation par le preneur, mais bien à la continuation par le preneur d'une occupation antérieure;

Que, dès lors, si un état des lieux est dressé à l'occasion d'un tel renouvellement du bail, il ne peut être utile pour la constatation des dommages locatifs à la fin du bail;

Qu'en outre, un tel état des lieux ne constitue pas un état des lieux au sens des articles 1730 et 1731 du Code civil (tels qu'ils sont en vigueur avant et après leur remplacement par la loi du 29 décembre 1983), à savoir un état des lieux dressé au moment de l'occupation;

Que, dès lors, le juge ne peut légalement se fonder sur un état des lieux dressé à l'occasion d'un renouvellement du bail pour déterminer les dommages locatifs et condamner le preneur à indemniser lesdits dommages;

Que le demandeur avait soulevé dans ses conclusions qu'il avait loué le bien pour la première fois en 1978 et que l'état des lieux du 17 août 1987 avait été dressé à l'occasion du renouvellement du bail en 1987, de sorte que cet état des lieux ne pouvait être pris en considération pour déterminer les dommages locatifs constatés à la sortie du bien loué, en invoquant que cet état des lieux reflétait un état amélioré du bien loué relativement à l'état du bien en 1978;

Que, toutefois, le jugement attaqué refuse de tenir compte de l'état du bien loué en 1978, lorsque le demandeur l'a loué et occupé pour la première fois, en que, pour déterminer les dommages locatifs que le demandeur doit indemniser, il se fonde sur l'état des lieux dressé à l'occasion du renouvellement du bail le 10 mars 1987, par le motif qu'un renouvellement du bail donne naissance à un nouveau bail et doit être considéré comme tel;

de sorte que le jugement attaqué viole les articles 1730 et 1731 du Code civil, tels qu'ils ont été modifiés par la loi du 29 décembre 1983, et - en tant qu'il les applique - les articles 1730 et 1731 du Code civil, tels qu'il sont en vigueur après leur modification par la loi du 7 novembre 1973 et avant leur modification par la loi du 29 décembre 1983, ainsi que, dans la mesure où il aurait décidé qu'un renouvellement du bail donne lieu à une nouvelle occupation du bien immeuble par le preneur, les articles cités au début du moyen de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce :

Attendu que la constatation de dommages locatifs en application des articles 1730 et 1731 du Code civil, tel qu'il a été modifié par la loi du 7 novembre 1973, tant avant qu'après le remplacement de ces articles par la loi du 29 décembre 1983, implique une comparaison entre l'état du bien loué au moment de l'occupation et au moment de la sortie;



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

Droit des baux

Etat des lieux n° 58

Qu'est ainsi déterminant pour la constatation de dommages locatifs l'état du bien loué au moment de l'occupation et non l'état au moment où un nouveau bail prend naissance ensuite d'un renouvellement du bail réalisé conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce;

Attendu que le jugement attaqué rejette la défense du demandeur invoquant qu'il avait occupé le bien loué en 1978, alors que l'état des lieux a été dressé à l'occasion du renouvellement du bail en 1987 et que, pour la détermination des dommages locatifs, le juge doit se placer au moment de l'occupation du bien loué, par le seul motif que le renouvellement du bail avait donné naissance à un nouveau bail;

Qu'ainsi, le jugement attaqué viole les articles 1730 et 1731 du Code civil;

Que le moyen est fondé;

PAR CES MOTIFS,

Casse le jugement attaqué;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement cassé;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond;

Renvoie la cause devant le tribunal de première instance d'Ypres, siégeant en degré d'appel.