

L'état des lieux à prendre en considération en présence de baux successifs

Les articles 1730 et 1731 du Code civil règlent la question de l'établissement d'un état des lieux, des modalités de celui-ci et des conséquences qui peuvent en être tirées à propos de la preuve des éventuelles dégradations dont le preneur aura à répondre en fin de bail.

L'évolution historique de ces dispositions depuis la promulgation du Code Napoléon peut être brièvement retracée comme suit :

- Code Napoléon

Les dispositions du Code civil de 1804 font très largement application, en matière de contrat de louage, du principe de la liberté contractuelle. Le législateur de l'époque a toutefois quelque peine à masquer son inclination à venir davantage au secours du propriétaire¹.

A l'époque, le régime dual est simple :

« Si un état des lieux entre le bailleur et le preneur a été fait, 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 » (Article 1730).

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tel, sauf la preuve contraire » (Article 1731).

Partant du principe que le preneur devra supporter les frais de réparations locatives, le législateur considère qu'il n'aura pas manqué d'exiger que le bailleur les effectue lors de la prise de cours du bail ...

Le caractère supplétif de ces dispositions a toutefois été reconnu², le preneur pouvant dès lors renverser la présomption légale par toutes voies de droit³.

- Loi du 7 novembre 1973 modifiant l'article 1731 du Code civil⁴ (applicable aux baux ayant pris cours après le 1^{er} janvier 1974)

Le législateur laisse intacte la règle de l'article 1730 du Code civil applicable lorsqu'un état des lieux d'entrée a été dressé. Il procède cependant à l'inversion de la présomption légale de l'article 1731 du même Code applicable en l'absence d'état des lieux d'entrée.

L'article 1731 du Code civil dispose dorénavant :

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit ».

¹ Cette propension amena le professeur HALPERIN à qualifier le Code civil de « bréviaire des propriétaires » (J.-L. HALPERIN, *Le Code civil*, Paris, 2004, p. 55).

² Cass., 10 octobre 1889, Pas., 1889, I, p. 306.

³ Y. MERCHERS, « L'obligation de restitution du locataire », in *La fin du bail et son contentieux*, Ed. Jeune Barreau, Bruxelles, 1988, p. 61.

⁴ *Mon. B.*, 21 décembre 1973.

Déjà soucieux à l'époque de ménager les susceptibilités des deux parties contractantes, le législateur complète cette disposition par un second alinéa prévoyant la possibilité pour chacune d'elles d'exiger l'établissement d'un état des lieux d'entrée endéans un délai variable selon la durée du bail.

- Loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles⁵ (applicable aux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1984)

Ayant constaté que la réforme adoptée en 1973 n'avait atteint que très partiellement l'objectif poursuivi en raison tantôt du caractère sommaire de certains états des lieux d'entrée, tantôt de l'apparition de clauses contractuelles « de style » affirmant le bon état des lieux lors de la prise de cours du bail⁶, le législateur a été amené à revoir sa copie en exigeant que ledit état soit nécessairement « détaillé »⁷ pour que le bailleur soit autorisé à se prévaloir de son contenu au moment de déterminer les éventuels dégâts locatifs.

Le nouvel article 1731 du Code civil dispose :

« §1. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé 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. »

§2. 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 ».

- Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV)⁸ (applicable aux baux conclus à partir du 18 mai 2007)

L'établissement d'un état des lieux d'entrée détaillé devient désormais obligatoire pour tous les baux⁹.

Le nouvel article 1730 du Code civil dispose en effet:

« §1. Les parties dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs... »

Cette obligation n'est cependant assortie d'aucune sanction¹⁰, le législateur ayant conservé les règles de l'article 1731 du Code civil visant notamment le cas où « *il n'a pas été fait d'état des lieux* »¹¹.

⁵ Mon. B., 30 décembre 1983.

⁶ La licéité de ces clauses avait été majoritairement confirmée par la jurisprudence et la doctrine. Voir notamment : Civ. Bruxelles, 22 décembre 1976, *Pas.*, 1977, III, p. 6 ; J.P. Turnhout, 16 décembre 1994, *R.W.*, 1996-1997, p. 1097 ; L. SIMONT, J. DE GAVRE, P.-A. FORIERS, « Les contrats spéciaux, examen de jurisprudence 1976 à 1980 », *R.C.J.B.*, 1985, n° 89, p. 302.

⁷ A propos de ce caractère « détaillé », voir Ch.-E. de FRESART, « La délivrance et l'état des lieux », in G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE & P. WERY (Dir.), *Le droit commun du bail*, La Charte, 2006, p. 128 ; M. CLAVIE, « La restitution en fin de bail », in G. BENOIT, I. DURANT, P.-A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE & P. WERY (Dir.), *Le droit commun du bail*, La Charte, 2006, p. 256.

⁸ Mon. B., 8 mai 2007 (Ed. 3).

⁹ En matière de bail de résidence principale, le législateur précise que cet état doit être annexé au contrat et faire l'objet d'un enregistrement avec ce dernier.

¹⁰ A propos de l'absence d'utilité de cette disposition nouvelle, voir notamment l'avis du Conseil d'Etat n°41.690/2, Doc. 51, 2006-2007, 2874/01, p. 18 ; N. BERNARD, « Le bail à loyer en 2009 : à la croisée des chemins », in *Le bail. Actualités et dangers*, Coll. Jeune Barreau de Mons, Anthemis, 2009, p.26, n°32.

¹¹ B. LOUVEAUX, « Les modifications législatives de 2006-2007 en matière de baux », *R.R.D.*, 2007, p. 125.

Cette succession de versions différentes des dispositions légales régissant la détermination des dégâts locatifs pose naturellement la question de l'identification du régime applicable lorsqu'un bail a pris cours sous l'empire d'une législation et que la détermination des éventuels dégâts locatifs doit intervenir sous l'empire d'une législation postérieure¹².

A de multiples reprises, la Cour de cassation avait déjà affirmé clairement le principe selon lequel il convient d'avoir égard à l'état dans lequel le bien a été originairement mis à la disposition du preneur, plutôt qu'à l'état dans lequel il se trouvait au moment de la naissance du nouveau bail, pour apprécier la portée de l'obligation de restitution incombant au preneur. Il en résulte qu'il y a donc lieu d'appliquer la version de l'article 1731 du Code civil en vigueur lors de la conclusion du bail initial¹³.

Dans son arrêt du 15 décembre 1997¹⁴, la Cour de cassation avait précisé que cette solution trouvait à s'appliquer en cas de tacite reconduction ou de renouvellement d'un bail, alors même que ces situations conduisent à la prise de cours d'un bail nouveau.

Nous avons approuvé cette jurisprudence – déjà admise en doctrine¹⁵ – dans la mesure où, en cas de tacite reconduction ou de renouvellement du bail, il n'y a pas de restitution du bien à l'expiration du bail originaire. La restitution n'interviendra que lorsque les parties mettront définitivement un terme au contrat qui les lie¹⁶. Dans l'intervalle, il n'y donc pas de raison d'établir un état des lieux de sortie et, par là, un nouvel état des lieux d'entrée.

Dans deux arrêts récents, la Cour de cassation a confirmé la solution en la précisant.

Le premier¹⁷ considère que les juges d'appel qui demandent à l'expert de n'évaluer que le dommage locatif causé depuis la date à laquelle le contrat existant auparavant entre les mêmes parties a pris fin viole les articles 1730 et 1731 tels qu'ils étaient applicables avant leur remplacement par la loi du 29 décembre 1983.

Le second¹⁸ confirme la jurisprudence antérieure de notre Cour suprême, en l'appliquant à l'hypothèse d'une nouvelle convention de bail conclue entre les mêmes parties avant l'expiration d'un premier contrat toujours en cours.

En l'espèce, un contrat de bail, disposant que le preneur a reçu le bien en parfait état et s'engage à le restituer dans le même état, a pris cours en date du 1^{er} novembre 1983. Conclu pour une durée de neuf années, il venait à échéance le 31 octobre 1992. Le 18 juin 1992, une nouvelle convention prenant cours le 1^{er} novembre 1992 est signée entre l'auteur du bailleur et les preneurs originaires. A l'expiration de ce second contrat, un litige oppose les parties à propos de la version des articles 1730 et 1731 applicables à la détermination des dégâts locatifs.

¹² Voir notamment sur cette question, L. SIMONT, J. DE GAVRE, P.-A. FORIERS, « Les contrats spéciaux, examen de jurisprudence 1981 à 1991 », *R.C.J.B.*, 1996, n° 99, p. 297 à 302 ; M. VLIES, « Le champ d'application dans le temps de l'article 1731 du Code civil », note sous J.P. Louveigné, 1^{er} mars 1994, *J.J.P.*, 1994, pp. 367 à 369 ; S. MOSSELMANS, « De werking in de tijd van artikel 1731 BW inzake de plaatsbeschrijving », note sous J.P. Saint-Trond, 10 novembre 1998, *J.J.P.*, 1999 pp. 388 à 394.

¹³ Cass., 14 mai 1982, *Pas.*, 1982, I, p. 1090 ; Cass., 8 février 1985, *J.T.*, 1986, p. 409 ; Cass., 12 février 1993, *Pas.*, 1993, I, p. 165.

¹⁴ *Pas.*, 1997, I, p. 434.

¹⁵ J. VANKERCKHOVE e.a., *Le louage de choses, les baux en général*, Nouvelles, 2000, p. 572, n° 857, outre les divers auteurs qui estiment devoir faire application de la version des articles 1730 et 1731 applicable lors de la conclusion ou l'entrée en vigueur du bail originaire (cf. *infra*).

¹⁶ Y. MERCHERS, « L'obligation de restitution du locataire », in *La fin du bail et son contentieux*, Ed. Jeune Barreau, Bruxelles, 1988, p. 78.

¹⁷ Cass., 3 juin 2004, *Pas.*, 2004, I, p. 960.

¹⁸ Cass., 15 septembre 2005, *J.J.P.*, 2006, p. 226.

Statuant en degré d'appel, le Tribunal de 1^{ère} instance de Bruges avait considéré qu'il ne s'agissait ni d'un renouvellement de bail, ni d'une prorogation tacite, mais bien d'un nouveau bail pour les motifs suivants :

- aucune référence n'était fait à la convention précédente toujours en vigueur ;
- les conditions contractuelles ont été modifiées (location meublée en lieu et place d'une villa, loyer mensuel de 18.000 BEF en lieu et place d'un loyer de 13.000 BEF, mise à charge du preneur des travaux de peinture extérieure et de l'obligation de conclure un contrat d'entretien pour le chauffe-eau et l'installation de chauffage, ...)

En conséquence, les juges d'appel avaient considéré qu'il y avait lieu de faire application de la présomption de l'article 1731, §1^{er}, du Code civil telle qu'elle a été introduite par la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, soit après la conclusion du bail originaire (18 août 1983) mais avant celle du nouveau bail (18 juin 1992).

Ils avaient dès lors refusé de donner effet à la clause du contrat originaire par laquelle le preneur reconnaissait avoir reçu le bien en parfait état et s'engageait à le restituer dans le même état, au motif que cette clause ne répondait pas à l'exigence d'un état des lieux « *détaillé* » requis depuis la promulgation de la susdite loi.

Saisie d'un pourvoi fondé notamment sur « *les articles 1730 et 1731 du Code civil tels qu'ils ont été modifiés par la loi du 7 novembre 1973, avant comme après la modification par la loi du 29 décembre 1983* », la Cour de cassation censure le raisonnement des juges d'appel en considérant que les dégâts locatifs doivent en règle, en cas d'occupation ininterrompue des lieux, être constatés par la comparaison entre l'état du bien au moment de l'entrée dans les lieux et celui au moment de sa restitution.

Michel VLIES
Avocat au barreau de Bruxelles

Pierre JADOUL
Professeur aux F.U.S.L.
Avocat au barreau de Bruxelles

et

Yannick NINANE
Avocat au barreau de Bruxelles
Assistant aux F.U.S.L.