

**Cour de cassation  
Troisième chambre civile**

**3 décembre 2003**  
n° 02-18.033

**Sommaire :**

**Des dommages et intérêts ne peuvent être alloués que si le juge, au moment où il statue, constate qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle.**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile 3 décembre 2003 N° 02-18.033

Rejet.

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 30 mai 2002), que la société Precom, preneuse à bail depuis le 1er janvier 1986 de locaux à usage commercial appartenant à la société civile immobilière (SCI) Place Saint-Jean, a restitué les lieux loués le 31 décembre 1997 ; que par acte du 6 janvier 2000, la SCI Place Saint-Jean l'a assignée en paiement d'une certaine somme en réparation de son préjudice résultant du manquement du preneur à son obligation de restituer les lieux dans un état d'entretien permettant une relocation immédiate et aisée ;

Attendu que la SCI Place Saint-Jean fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes, alors, selon le moyen, que "l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues par le bail n'est subordonnée ni à l'exécution des réparations ni même à la justification d'un préjudice ; que, dès lors, en refusant de faire droit à la demande d'indemnisation présentée par la SCI Place St-Jean du fait de la restitution des lieux par le preneur dans un état lamentable, au prétexte que cette société, qui ne produisait qu'un devis estimatif, ne prétendait ni avoir réalisé des travaux ni avoir dû consentir un nouveau bail à des conditions défavorables et que la preuve d'un préjudice ne serait donc pas rapportée, circonstances qui n'étaient pourtant pas de nature à priver la bailleuse de son droit à indemnisation des conséquences du manquement de son locataire à son obligation d'entretien, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1732 du Code civil " ;

Mais attendu que des dommages-intérêts ne peuvent être alloués que si le juge, au moment où il statue, constate qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle ; que la cour d'appel, ayant relevé que la SCI Place Saint-Jean avait donné à bail les locaux à une société Pat Nat Coiffure en les déspecialisant et que l'installation dans les locaux d'un salon de coiffure avait nécessité un réaménagement spécifique complet par le nouveau preneur, que le bailleur ne prétendait ni avoir réalisé des travaux ou contribué à l'aménagement du nouveau preneur ni dû consentir un bail à des conditions plus défavorables que si l'état des lieux avait été différent, en a exactement déduit que sa demande de dommages-intérêts devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Place Saint-Jean aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Place Saint-Jean à payer à la société Precom la somme de 1 700 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière Place Saint-Jean ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois décembre deux mille trois.

**Composition de la juridiction :** Président : M. Weber, Avocat général : M. Guérin., Rapporteur : M. Betoulle., Avocats : La SCP Bachellier et Potier de la Varde, Me Le Prado.  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Caen 2002-05-30 (Rejet.)  
**Texte(s) appliqué(s) :** A RAPPROCHER : Chambre civile 3, 2002-01-30, Bulletin 2002, III, n° 17, p. 17 (cassation partielle), et l'arrêt cité ; Chambre civile 3, 1973-06-05, Bulletin 1973, III, n° 406, p. 293 et l'arrêt cité.<br/>

