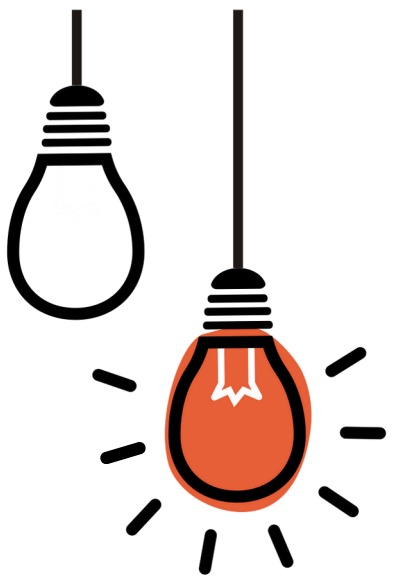

Note d'actualité

Pas d'injonction de payer en matière de dégradations locatives !

La procédure d'injonction de payer a l'avantage de la simplicité.
Le juge est saisi par requête, souvent via un commissaire de justice, et statue sans débat contradictoire.
La tentation est donc grande d'agir en paiement par ce biais.
Toutefois, cette procédure reste réservée au recouvrement des créances finalement non-contestables et dont l'exigibilité est évidente.
La Cour de cassation rappelle que tel n'est pas le cas de la créance de dégradations locatives.
S'il s'agit bien en effet d'une créance issue du contrat de bail, au sens de l'article 1405 du code de procédure civile, son montant n'est pas déterminé au vu des seules stipulations du contrat.
La seconde condition mise à l'usage de l'injonction de payer n'est donc pas remplie.
Il faut nécessairement agir, dès lors, par voie d'assignation et au fond.

[Cass., 3ème civ., 27 mars 2025, n° 23-21.501]

✒️ **Cédric GREFFET**, Avocat Associé, Pôle Gestion de l'immeuble