

**Cour de cassation  
Troisième chambre civile**

**31 mai 2018**  
n° 17-18.069  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile 31 mai 2018 N° 17-18.069

Cassation

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le dépôt de garantie est prévu pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire et que, lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, la régularisation définitive des charges et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et de celles dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, interviennent dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Dieppe, 20 février 2017), rendu en dernier ressort, que Mme X... a, après la résiliation du bail d'habitation portant sur un appartement de la société Seminor, saisi la juridiction de proximité en restitution du dépôt de garantie et en paiement de pénalités de retard ;

Attendu que, pour condamner la société Seminor à payer à Mme X... une somme de 65,21 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie et une somme de 1 237 euros correspondant à une majoration de 10 % du loyer mensuel pour chaque période mensuelle commencée en retard, le jugement retient que la société Seminor est débitrice d'une somme de 537,71 euros correspondant au dépôt de garantie à hauteur de 471,87 euros et à un avoir sur charges de 65,84 euros, que Mme X... est débitrice d'une somme de 472,50 euros au titre des réparations locatives, soit un solde en faveur de Mme X... de 65,21 euros, et que, celle-ci ayant quitté les lieux le 18 décembre 2014, le solde du dépôt de garantie aurait dû lui être restitué au plus tard le 18 février 2015 ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que les sommes dues au titre des réparations locatives excédaient le montant du dépôt de garantie et que la somme due par le bailleur résultait de la régularisation des charges, soumise à un délai de restitution différent, la juridiction de proximité, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 20 février 2017, entre les parties, par la juridiction de proximité de Dieppe ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Dieppe ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Seminor ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un mai deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP François-Henri Briard, avocat aux Conseils, pour la société Seminor.

Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir condamné la société Seminor SA à payer à Mme X... la somme de 65,21 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie ainsi qu'une indemnité de 10 % du montant mensuel du loyer pour chaque période commencée en retard entre le 18 février 2015 et le 20 février 2017, soit une somme de 1 237 €, et d'avoir rejeté les demandes de la société Seminor SA ;

Aux motifs que « selon les dispositions de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le dépôt de garantie "est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à

son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soient dûment justifiées. (

). A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile" ; qu'un état des lieux contradictoire a été dressé à l'entrée le 31/08/2011, de même qu'à la sortie le 17/12/2014 ; que la société SEMINOR a été [sic] établi comme suit un tableau précisant le détail du compte de Mme Virginie X... : 1°) réparations locatives dues : 658,39 euros au titre de 4 factures de 74,52 euros, 445,37 euros, 78,00 euros et 60,50 euros ; 2°) avoir sur charges communes : - 65,84 euros ; 3°) dépôt de garantie : - 471,87 euros ; 4°) reste dû : 120,68 euros ; que par courrier en date du 15/04/2015 adressé à la société SEMINOR, Mme Virginie X... liste les réparations locatives dont elle admet être responsable ; que [s'agissant des] réparations locatives, sont mises à la charge de la locataire par la société SEMINOR : 1°) facture FOURNIER du 07/01/2015 montant 74,52 euros TTC pour le changement d'un néon dans la cuisine : l'état des lieux de sortie indique qu'une réglette néon ne fonctionne pas. Mme Virginie X... reconnaît devoir cette réparation ; 2°) facture LEVASSEUR du 27/01/2015 montant 445,37 euros TTC se décomposant en : a) 172,09 euros HT pour peinture du plafond de la cuisine. Etats des lieux : neuf à l'entrée, peinture sale à la sortie. La réparation locative est due ; b) 33,80 euros HT pour peinture de la porte de la cuisine. Mme Virginie X... reconnaît devoir cette réparation ; c) 67,60 euros HT pour peinture des portes dans l'entrée. Etats des lieux à l'entrée : 1 porte mal peinte et griffée, 1 avec un impact. Etats des lieux à la sortie : légère trace, sale. La dégradation des portes autrement que par l'usage normal n'est pas démontrée ; d) 101,39 euros HT pour la peinture des portes du palier. Etats des lieux : neuf à l'entrée, bon état à la sortie. La dégradation anormale des portes n'est pas démontrée ; e) 20,00 euros HT pour dépose et enlèvement d'étagères dans la salle de bains : Mme Virginie X... reconnaît devoir cette réparation ; f) 10,00 euros HT pour décollage des mots sur la porte de l'entrée : Mme Virginie X... reconnaît devoir cette réparation ; g) 40,49 euros : montant de la TVA à 10 %. A déterminer en fonction du montant des réparations locatives justifiées. Le montant des réparation locatives justifiées sur cette facture est de : 172,09 + 33,80 + 20,00 + 10,00 = 235,89 + 10% = 259,48 euros TTC ; 3°) facture LEVASSEUR du 27/01/2015 montant 78,00 euros TTC pour décollage de stickers et mots sur portes et coffret électrique : Mme Virginie X... reconnaît devoir cette réparation ; 4°) facture PROXISERVE du 12/01/2015 montant 60,50 euros TTC pour remplacement clapet et bonde de lavabos : Mme Virginie X... reconnaît devoir cette réparation ; qu'au titre des réparations locatives Mme Virginie X... doit : 74,52 + 259,48 + 78,00 + 60,50 = 472,50 euros ; que [s'agissant de ce qui] reste dû, le solde du compte de Mme Virginie X... est de : 1°) dépôt de garantie 471,87 euros + avoir sur charges 65,84 euros = 537,71 euros ; 2°) dû au titre des réparations locatives : - 472,50 euros ; 3°) solde : + 65,21 euros ; que la société SEMINOR sera condamnée à payer à Mme Virginie X... la somme de 65,21 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie ; que Mme Virginie X... ayant quitté les lieux le 18 décembre 2014, le solde du dépôt de garantie aurait dû lui être restitué au plus tard le 18 février 2015 ; que le loyer mensuel était d'un montant de 456,31 euros pour le logement et 38,50 euros pour le garage soit au total 494,81 euros ; que le dépôt de garantie sera majoré de 10 % du montant mensuel du loyer pour chaque période commencée en retard entre le 18 février 2015 et le 20 février 2017 date du présent jugement soit 49,48 euros x 25 = 1 237,00 euros [

] ; que les demandes de la société SEMINOR seront rejetées » (jugement, pages 1 à 3) ;

**Composition de la juridiction :** M. Chauvin (président), SCP François-Henri Briard  
**Décision attaquée :** Juge de proximité Dieppe 2017-02-20 (Cassation)