



**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 mai 2021, 20-10.144, Inédit**

**Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 20-10.144  
ECLI:FR:CCASS:2021:C300384  
Non publié au bulletin  
Solution : Cassation

**Audience publique du jeudi 06 mai 2021**

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Montpellier, du 22 octobre 2019

**Président**

M. Chauvin (président)

**Avocat(s)**

SCP Zribi et Texier

**Texte intégral**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 6 mai 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 384 F-D

Pourvoi n° Q 20-10.144

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 MAI 2021

La société Le Mas d'U-Lys, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Q 20-10.144 contre le jugement rendu le 22 octobre 2019 par le tribunal d'instance de Montpellier, dans le litige l'opposant à Mme [F] [C], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Zribi et Texier, avocat de la société Le Mas d'U-Lys, après débats en l'audience publique du 23 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Montpellier, 22 octobre 2019), rendu en dernier ressort, Mme [C], locataire d'un logement meublé appartenant à la SCI Le Mas d'U-Lys, l'a assignée, après libération des lieux, en restitution du dépôt de garantie.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

2. La SCI Le Mas d'U-Lys fait grief au jugement de la condamner à payer une certaine somme à Mme [C], alors « que le juge a relevé que la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie signalait comme dégradations : « lattes cassées du clic clac » ; qu'en refusant toutefois d'indemniser ce préjudice dont il a constaté l'existence en son principe, à défaut de produire les pièces propres à son évaluation, le tribunal a violé l'article 4 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du code civil :

3. Il résulte de ce texte que le juge ne peut refuser d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence dans son principe.

4. Pour rejeter la demande au titre des réparations locatives, le jugement retient que la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie fait ressortir comme dégradations survenues au cours du bail : « lattes cassées du clic clac », et que la bailleresse, qui prétend retenir une certaine somme en remplacement de ce meuble, se contente de fournir comme justificatif un simple catalogue.

5. En statuant ainsi, le tribunal a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 22 octobre 2019, entre les parties, par le tribunal d'instance de Montpellier ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet jugement et les renvoie devant le tribunal judiciaire de Montpellier ;

Condamne Mme [C] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du six mai deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour la société Le Mas d'U-Lys

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR condamné la SCI Le Mas d'U-lys à payer à Mme [C] la somme de 1.118,88? au titre de la restitution du solde du dépôt de garantie,

AUX MOTIFS QUE « l'article 9 du code de procédure civile dispose : « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention » ; que selon l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, « 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, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées » ; que l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dispose : « le locataire est tenu de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. » ; que les démarches effectuées par Madame [C] afin de récupérer son dépôt de garantie, la lettre recommandée adressée à la SCI LE MAS D'U-LYS ayant été retournée avec la mention « pli avisé et non réclamé » apposée par [Établissement 1] et ayant été suivi d'un courrier adressé par le Conseil de la demanderesse au bailleur ; que la SCI LE MAS D'U-LYS ne pouvait ignorer les dispositions légales et n'a procédé à une proposition de règlement du solde du dépôt de garantie que par courrier du 5 juillet 2019 alors que l'assignation a été délivrée le 21 mai 2019 ; qu'en conséquence le Tribunal condamnera la SCI LE MAS D'U-LYS à restituer le dépôt de garantie versé par Madame [C] ; que la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie ne signale comme dégradations que : « lattes cassées du clic clac » et que la SCI LE MAS D'U-LYS prétend retenir 159,90 ? en remplacement du clic clac et se contente de fournir comme justificatif un simple catalogue, le Tribunal rejettera cette retenue ainsi que celle d'un micro-onde, l'état des lieux de sortie ne signalant pas la disparition de ce meuble ; que seule la somme de 50 ? pour nettoyage et celles de 100,54 ? et 70,58 ? pour consommation d'électricité sont justifiées et seront retenues du dépôt de garantie, le Tribunal condamnera la SCI LE MAS D'U-LYS à restituer à Madame [C] la somme de 1 118,88 ?- 70,58 ?) » ;

1°) ALORS QUE des motifs intelligibles équivalent à un défaut de motifs ; qu'en retenant que « les démarches effectuées par Madame [C] afin de récupérer son dépôt de garantie, la lettre recommandée adressée à la SCI LE MAS D'U-LYS ayant été retournée avec la mention « pli avisé et non réclamé » apposée par [Établissement 1] et ayant été suivi d'un courrier adressé par le Conseil de la demanderesse au bailleur. La SCI LE MAS D'U-LYS ne pouvait ignorer les dispositions légales et n'a procédé à une proposition de règlement du solde du dépôt de garantie que par courrier du 5 juillet 2019 alors que l'assignation a été délivrée le 21 mai 2019 » et en en déduisant que la SCI Le Mas d'U-lys devait être condamnée à restituer à Mme [C] le dépôt de garantie litigieux, le tribunal, qui a statué par des motifs intelligibles, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'aux termes de l'article 7 c de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; que le tribunal a relevé que la comparaison des états des lieux d'entrée signalait comme dégradations : « lattes cassées du clic clac » ; qu'en ne réparant pas cette dégradation, dont elle a relevé l'existence, le tribunal qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et ainsi violé l'article 7 c de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°) ALORS QUE le juge a relevé que la comparaison des états des lieux d'entrée signalait comme dégradations : « lattes cassées du clic clac » ; qu'en refusant toutefois d'indemniser ce préjudice dont il a constaté l'existence en son principe, à défaut de produire les pièces propres à son évaluation, le tribunal a violé l'article 4 du code civil ;

4°) ALORS QU'en ne répondant pas au moyen de la SCI Le Mas d'U-LYS, suivant lequel il demeurerait un solde du compte locatif d'un montant de 568,15 euros, étayé par la quittance de solde, le tribunal a entaché sa décision d'un défaut de réponse à moyen et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué D'AVOIR condamné la SCI Le Mas d'U-lys à payer à Mme [C] la somme de 295? au titre des pénalités de retard prévues par l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation,

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 22 de la loi n0 89-462 du 6 juillet 1989 précité, à défaut de restitution le délai prévu de deux mois à compter de la remise des clés, 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 ; qu'en l'occurrence, il n'est pas contesté que la remise des clés a eu lieu le 29 décembre 2018. Par conséquent, il convient de condamner la SCI LE MAS D'U-LYS à payer à Madame [C] une somme de 295 ? (10 % x 590 ? x 5) correspondant aux pénalités de retard compte tenu d'une restitution tardive de 11 mois du solde du dépôt de garantie dû au locataire à la date de l'audience de plaidoirie du 9 juillet 2019 ;

1°) ALORS QU'en relevant d'office le moyen résultant de l'application de l'article 22 (nouveau) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et en condamnant la SCI Le Mas d'U-lys « à payer à Madame [F] [C] la somme de 295 (deux cent quatre-vingt-quinze)? au titre des pénalités de retard prévues par l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation », sans inviter préalablement les parties à faire valoir leurs observations sur ce point, le tribunal a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que le juge doit se prononcer sur tout ce qui lui est demandé et seulement sur ce qui lui est demandé ; qu'il résulte des mentions du jugement que Mme [C] demandait au tribunal de condamner la SCI Le Mas d'U-lys « à lui payer la somme principale de 1 340 ?, les intérêts sur cette somme au taux légal doublé à compter du 29/02/2019, et la somme de 400 ? à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive ainsi que celle de 1 000 ? au titre de l'article 700 du code de procédure civile » ; qu'en condamnant la SCI Le Mas d'U-lys « à payer à Madame [F] [C] la somme de 295 (deux cent quatre-vingt-quinze)? au titre des pénalités de retard prévues par l'article 22 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation », quand cette condamnation n'était pas

demandée par Mme [C], le tribunal a méconnu l'objet du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE, en tout état de cause, l'article 22 de la loi modifiée n 89-642 du 6 juillet 1989 prévoit que « le dépôt de garantie est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard » ; que la pénalité ainsi prévue ne porte que sur le loyer hors charges ; que le loyer hors charges de Mme [C] était de 520? ; qu'en allouant à Mme [C] une somme de 295? au titre des pénalités de retard, correspondant à 10% de 590? pendant 5 mois, quand l'assiette de l'indemnité devait être fixée à la somme de 520?, le tribunal a violé l'article 22 de la loi modifiée n 89-642 du 6 juillet 1989.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué D'AVOIR condamné la SCI Le Mas d'U-lys à payer à Mme [C] la somme de 200? à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive

AUX MOTIFS QUE le refus de restituer le dépôt de garantie constitue une résistance abusive la SCI LE MAS D'U-LYS sera condamnée à verser à Madame [C] la somme de 200 ? à titre de dommages-intérêts.

ALORS QUE l'exercice du droit de se défendre en justice ne peut engager la responsabilité de son auteur qu'en présence d'une faute de nature à faire dégénérer ce droit en abus ; qu'il ne peut constituer un abus de droit, lorsque sa légitimité a été reconnue par la juridiction, même partiellement; qu'en condamnant la SCI Le Mas d'U-lys au paiement de la somme de 200 euros pour résistance abusive, alors qu'il faisait partiellement droit à ses demandes en limitant à la somme de 1118,88? le montant du dépôt de garantie à restituer au lieu des 1.340? demandés par Mme [C] dans l'acte de saisine de la juridiction, de sorte que la résistance de la SCI Le Mas d'U-lys ne pouvait être considérée comme abusive, le tribunal a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code, ensemble l'article 32-1 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2021:C300384