

26 octobre 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-20.183

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300706

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Résiliation - Etat des lieux de sortie - Etablissement par un huissier - Coût - Prise en charge - Détermination

Il résulte de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que, lorsque les parties n'ont pas été convoquées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins sept jours à l'avance, celle qui a pris l'initiative de faire établir l'état des lieux par un huissier de justice ne peut obtenir le remboursement de la moitié de son coût

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 26 octobre 2023

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 706 FS-B

Pourvoi n° T 22-20.183

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 26 OCTOBRE 2023

La société La Méridienne, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° T 22-20.183 contre l'arrêt rendu le 16 juin 2022 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [E] [Z], domicilié [Adresse 1],

2°/ à Mme [K] [B], domiciliée [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société La Méridienne, de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. [Z] et de Mme [B], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 19 septembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mme Grandjean, MM. Bosse-Platière, Pety, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocat général, et Mme Pontonnier, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 juin 2022), la société civile immobilière La Méridienne (la bailleuse) a donné à bail un appartement et une cave à M. [Z] et Mme [B] (les locataires).

2. Après la résiliation du bail, la bailleuse a saisi le tribunal d'instance en condamnation des locataires au paiement d'un arriéré locatif, ainsi qu'en remboursement de réparations locatives et de la moitié du coût du procès-verbal d'état des

lieux de sortie établi par un huissier de justice.

3. Les locataires ont demandé, à titre reconventionnel, la restitution du dépôt de garantie ainsi que le paiement d'une certaine somme au titre de la majoration de retard prévue par l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

4. La bailleuse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement d'une certaine somme au titre du remboursement de la moitié du coût du procès-verbal d'état des lieux de sortie établi par un huissier de justice, alors :

« 1°/ que si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement par les parties, il est établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire ; qu'en déboutant la société civile immobilière La Méridienne de sa demande tendant à la condamnation de Mme [B] et M. [Z] à lui payer la somme de 140 euros au titre du remboursement du coût de la moitié de l'établissement de l'état des lieux de sortie par un huissier de justice après avoir constaté que les locataires avaient refusé de signer l'état des lieux établi amiablement, la cour d'appel a violé l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°/ que si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement par les parties, il est établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et ce, quand bien même l'huissier de justice n'aurait pas avisé les parties sept jours avant la date de l'état des lieux dès lors que la méconnaissance de cette exigence n'a causé aucun grief ; qu'en déboutant la société civile immobilière La Méridienne de sa demande tendant à la condamnation de Mme [B] et M. [Z] à lui payer la somme de 140 euros au titre du remboursement du coût de la moitié de l'établissement de l'état des lieux de sortie par un huissier de justice après avoir constaté que les locataires avaient refusé de signer l'état des lieux établi amiablement et "que Mme [B] [était] présente au constat d'état des lieux établi le 27 mars 2018 [au motif] que les délais légaux de convocation n'ont pas été respectés", ce dont il résultait que la méconnaissance de ce délai n'avait causé aucun grief au preneur, la cour d'appel a violé l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a énoncé à bon droit qu'il résulte de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 que, lorsque les parties n'ont pas été convoquées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins sept jours à l'avance, celle qui a pris l'initiative de faire établir l'état des lieux par un huissier de justice ne peut obtenir le remboursement de la moitié de son coût.

6. Ayant constaté que les locataires avaient été avisés moins de sept jours à l'avance de la date à laquelle les opérations de constat seraient réalisées, elle en a exactement déduit que la demande de remboursement de la moitié du coût de l'établissement de l'état des lieux de sortie devait être rejetée.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

8. La bailleuse fait grief à l'arrêt de condamner les locataires à lui payer une certaine somme au titre des réparations locatives et de rejeter sa demande en paiement au titre du nettoyage des éléments encombrants restant dans la cave, alors « que, en l'absence de précision dans l'état des lieux d'entrée sur l'état d'un élément objet du bail le preneur est présumé l'avoir reçu en bon état ; qu'il est alors présumé responsable des dégradations subies pendant la durée du bail, et doit en réparer les conséquences, sauf à établir qu'elles sont survenues par vétusté, par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers ; qu'en déboutant la bailleuse de sa demande tendant à la condamnation de Mme [B] et M. [Z] à supporter le coût du nettoyage de la cave, au motif que l'état des lieux d'entrée ne comportait pas de mention relative à la cave et ne permettait pas d'en connaître l'état lors de l'entrée dans les lieux, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315, devenu 1353 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

9. Ayant constaté, par motifs propres et adoptés, qu'aucune clé de la cave n'avait été remise aux locataires et qu'il résultait des attestations produites qu'il était impossible de savoir à quel appartement correspondaient les caves qui, pour plusieurs d'entre elles, ne fermaient pas, servaient de débarras à des tiers et étaient insalubres et quasi-inutilisables, la cour d'appel a souverainement retenu que les locataires n'avaient pu occuper la cave louée.

10. Elle a pu, sans inverser la charge de la preuve, en déduire que, si l'état des lieux d'entrée ne comportait aucune mention relative à la cave donnée à bail, les locataires n'étaient pas responsables de son encombrement.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

12. La bailleuse fait grief à l'arrêt de la condamner à restituer le dépôt de garantie aux locataires et à leur payer une certaine somme au titre de la majoration de retard prévue par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, alors « que le dépôt de garantie étant destiné à garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, le bailleur est fondé à le conserver et ne saurait donc être tenu de le restituer avec intérêts lorsqu'il est établi qu'il était créancier du premier après la fin du bail ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que les anciens locataires étaient redevables, à l'égard de la société civile immobilière La Méridienne, de la somme de "301,73 euros, correspondant aux loyers et charges dus entre

le 1er et le 8 mars 2018" et de la somme de 732,45 euros au titre des réparations locatives, soit une somme totale de 1 034,18 euros supérieure au montant du dépôt de garantie de 660 euros ; qu'en condamnant néanmoins l'exposante à restituer aux locataires le montant du dépôt de garantie et à payer à M. [Z] et Mme [B] la somme de 1 188 euros au titre de la majoration de 10 % due pour défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai légal, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

13. Les locataires contestent la recevabilité du moyen. Ils soutiennent qu'il est nouveau et mélangé de fait et de droit.

14. Cependant, le moyen est de pur droit en ce qu'il ne se réfère à aucune considération de fait qui ne résulterait pas des énonciations des juges du fond.

15. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

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

16. Selon ce texte, le dépôt de garantie 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, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

17. Pour condamner la bailleuse à restituer aux locataires le montant du dépôt de garantie et à leur verser une certaine somme au titre de la majoration de retard de 10 %, l'arrêt retient que les locataires ont quitté les lieux le 7 mars 2018 et n'ont pas obtenu la restitution du dépôt de garantie deux mois après cette date.

18. En statuant ainsi, sans déduire du dépôt de garantie la somme de 301,73 euros au titre de l'arriéré locatif et celle de 732,45 euros au titre des dégradations locatives au paiement desquelles elle avait condamné les locataires, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

19. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

20. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

21. Les locataires ayant versé un dépôt de garantie d'un montant de 660 euros, leur condamnation au paiement de la somme de 301,73 euros au titre de l'arriéré locatif et de celle de 732,45 euros au titre des dégradations locatives entraîne le rejet de leurs demandes en restitution du dépôt de garantie et en condamnation de la bailleuse au paiement de la majoration de retard prévue à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le montant du dépôt de garantie de 660 euros devant s'imputer sur les condamnations prononcées à l'encontre des locataires.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, par voie de retranchement des seules dispositions condamnant la société civile immobilière La Méridienne à verser à M. [Z] et Mme [B] la somme de 660 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie et celle de 1 188 euros au titre des pénalités de retard prévues par la loi en cas de non-restitution au-delà du délai de deux mois, l'arrêt rendu le 16 juin 2022, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

REJETTE les demandes de M. [Z] et Mme [B] en restitution du dépôt de garantie et paiement de pénalités de retard ;

Dit que la somme de 660 euros correspondant au dépôt de garantie conservé par le bailleur s'imputera sur le montant des condamnations prononcées à l'encontre des locataires ;

Condamne M. [Z] et Mme [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Décision **attaquée**

Cour d'appel d'aix en provence a1
16 juin 2022 (n°20/05680)

Textes **appliqués**

Article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 26-10-2023
- Cour d'appel d'Aix en Provence A1 16-06-2022