

17 novembre 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-24.552

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2016:C301255

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Bailleur - Obligations - Restitution - Dépôt de garantie - Majoration - Loi du 24 mars 2014 modifiant l'article 22, alinéa 7 - Application immédiate aux baux en cours

La loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, la majoration prévue par l'article 22, alinéa 7, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, s'applique à la demande de restitution du dépôt de garantie formée après l'entrée en vigueur de cette dernière loi

LOIS ET REGLEMENTS - Application immédiate - Situations en cours - Bail d'habitation - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Bailleur - Obligations - Restitution - Dépôt de garantie - Majoration - Loi du 24 mars 2014 modifiant l'article 22, alinéa 7

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 novembre 2016

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1255 FS-P+B+I

Pourvoi n° X 15-24.552

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. [S] [I], domicilié [Adresse 2],

contre le jugement rendu le 28 juillet 2015 par la juridiction de proximité de Bourges, dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Q] [W], domicilié [Adresse 1],

2°/ à Mme [Y] [C], épouse [W], domiciliée [Adresse 1],

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 18 octobre 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mmes Brenot, Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mme Proust, Corbel, Meano, Collomp, M. Jariel, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de Me Delamarre, avocat de M. [I], de Me Balat, avocat de M. et Mme [W], l'avis de M. Sturlèse, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Exposé du litige

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Bourges, 28 juillet 2015), rendu en dernier ressort, que M. et Mme [W], preneurs à bail, depuis le 7 juin 2012, d'une maison d'habitation appartenant à M. [I], l'ont assigné, après avoir donné congé le 3 juin 2014 puis libéré les lieux le 17 octobre 2014, en restitution du dépôt de garantie ;

Moyens

Attendu que M. [I] fait grief au jugement d'accueillir partiellement cette demande alors, selon le moyen, que la loi du 6 juillet 1989, telle que modifiée par la loi du 24 mars 2014, dispose « qu'à 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 » ; que, selon l'article 14 de la loi du 24 mars 2014, les contrats de location en cours à la date de son entrée en vigueur demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables ; qu'en faisant néanmoins application de la loi du 6 juillet 1989, telle que modifiée par la loi du 24 mars 2014, au contrat de location conclu entre M. [I] et M. et Mme [W] le 7 juin 2012, la juridiction de proximité a violé l'article 14 de la loi du 24 mars 2014 et l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version alors applicable ;

Motivation

Mais attendu que, la loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résulte que la majoration prévue par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 24 mars 2014 s'applique à la demande de restitution formée après l'entrée en vigueur de cette dernière loi ; qu'ayant constaté que le bailleur était tenu de restituer le dépôt de garantie au plus tard le 17 décembre 2014, la juridiction de proximité en a déduit, à bon droit, qu'il était redevable à compter de cette date du solde du dépôt de garantie majoré ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la première branche du moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [I] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. [I] et le condamne à payer à M. et Mme [W] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept novembre deux mille seize.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Delamarre, avocat aux Conseils, pour M. [I]

Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir condamné Monsieur [I] à verser aux époux [W] la somme de 291,46 euros au titre du solde du dépôt de garantie, de 612 euros au titre de la majoration pour restitution tardive du solde du dépôt de garantie due au 17 juin 2015, de 102 euros par mois à compter du 18 juin 2015 jusqu'à parfait règlement et de l'avoir condamné à verser une somme de 300 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE « L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que 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 par le locataire, 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'elles soient dûment justifiées ... » ; que l'état des lieux de sortie, établi le 17 octobre 2014 par l'agence immobilière Locagest 18, mentionne, concernant le jardin, : « allées : mauvaises herbes présentes - terrasse : pierres noircies » ; que ces observations laconiques ont été précisées par un courrier de Locagest 18, en date du 3 décembre 2014, indiquant : « le jardin a été tondu, les haies et arbustes taillés. Des herbes étaient présentes sur l'allée gravillonnée arrière du jardin. La terrasse arrière présentait des traces noires par endroits (par ailleurs, pierres soulevées par racines à certains endroits de la terrasse) » ; que les photographies en couleur produites par M. [I] ne permettent pas de comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie dans la mesure où la photographie réalisée lors de ce dernier état des lieux ne montre pas les allées concernées par la présence d'herbes et celle de la terrasse ne concerne pas la même terrasse ou le même sens de prise de vue que celle de l'état des lieux d'entrée ; que par ailleurs, le manque de détail de la facture Minière ne permet pas de connaître le coût du désherbage de l'allée arrière du jardin et du nettoyage des quelques traces noires sur la terrasse arrière ; qu'enfin, les travaux d'entretien du jardin et de la terrasse réalisés plus de trois mois après le départ des locataires, après l'automne ne sauraient être imputés à un défaut d'entretien par les locataires ; qu'en conséquence, il apparaît que la facture de l'entreprise Minière portant sur le nettoyage de la terrasse et allée, dégagement des bordures pour 220 € et désherbage des allées, taille des bordures pour 140 € ne peut être imputées en totalité aux époux [W] ; que seule la somme de 100 € que les époux [W] reconnaissent devoir à ce titre, sera déduite du montant de la retenue de garantie ; qu'en conséquence M. [I] sera condamné à payer aux époux [W] la somme de 291,56 € au titre de la restitution du dépôt de garantie (1020 € moins 628,54 au titre du solde des charges de 100 € au titre de l'entretien du jardin) ; que l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 énonce que 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 ; qu'à 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 » ; que l'article 1er du code civil prévoit que : « Les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication ; que toutefois, l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures ... » ; que l'article 6 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne prévoit pas d'entrée en vigueur différée des dispositions relatives à la majoration en cas de défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai de deux mois ; que par ailleurs, ces dispositions claires ne nécessitent pas la publication de mesure d'application et leur application au présent litige ne constitue pas une application rétroactive de la loi dans la mesure où elles étaient en vigueur à la date où le dépôt de garantie devait être restitué ; que l'article 58 du Code de procédure civile mentionne que : « Sauf justification d'un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, la requête ou la déclaration qui saisit la juridiction de première instance précise également les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige ». L'absence de mention concernant ces diligences ne constitue pas une cause de nullité de la requête; de plus cette observation n'a pas été soulevée in limine litis ; que l'absence, dans l'assignation, de mention concernant les diligences

entreprises en vue de parvenir à une solution amiable du litige est, donc, sans conséquence sur la décision à intervenir ; que M. [I] était tenu de restituer le solde du dépôt de garantie au plus tard le 17 décembre 2014. A la date du 17 juin 2015, il était donc redevable envers les époux [W] de la somme de 612 € correspondant à la majoration de 10 % du loyer mensuel (1020 €) prévue par l'article 22 précité pour la durée de 6 mois ; que M. [I] sera condamné à payer cette somme aux époux [W], ainsi que la somme de 102 € par mois à compter du 18 juin 2015, jusqu'à parfait règlement ; que M. [I] sera condamné à payer aux époux [W] la somme de 300 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que M. [I], succombant, supportera les dépens » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE Tenu de motiver sa décision, le juge du fond ne peut, pour toute motivation, se borner à se référer aux dires des parties sans autrement s'expliquer ; que, dans la présente espèce, la juridiction de proximité a limité à 100 euros la somme due par les époux [W] au titre de l'entretien du jardin et de la terrasse, en se bornant à retenir que « seule la somme de 100 euros que les époux [W] reconnaissent devoir à ce titre, sera déduite du montant de la retenue de garantie » (jugement attaqué, page 3) ; qu'en se prononçant ainsi, en se référant uniquement aux dires des époux [W], la juridiction de proximité n'a pas suffisamment motivé sa décision et a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE La loi n°89-462 du 6 juillet 1989, telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dispose « qu'à 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 » ; que selon l'article 14 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, les contrats de location en cours à la date de son entrée en vigueur demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables ; qu'en faisant néanmoins application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, au contrat de location conclu entre Monsieur [I] et les époux [W] le 7 juin 2012, la juridiction de proximité a violé l'article 14 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version alors applicable.

Décision attaquée

Juridiction de proximité de bourges
28 juillet 2015 (n°15/00128)

Textes appliqués

Article 22, alinéa 7, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Rapprochements de jurisprudence

Avis de la Cour de cassation, 16 février 2015, n° 14-70.011, Bull. 2015, Avis, n° 2.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-11-2016
- Juridiction de proximité de Bourges 28-07-2015