

25 février 2004

Cour de cassation

Pourvoi n° 02-16.589

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - bailleur - obligations - restitution - dépôt de garantie - bien loué transmis à un ayant cause à titre particulier - effet

La restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et ne se transmet pas à son ayant cause à titre particulier.

Texte de la décision

Moyens

Sur le premier moyen :

Motivation

Vu l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, et l'article 1024 du Code civil ;

Attendu que lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location, il doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire ; que le légataire à titre particulier n'est point tenu des dettes de la succession ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 29 mars 2002), que Mme X... a donné en location un pavillon, le 17 juillet 1995, aux époux Y... ; que ceux-ci ont donné congé le 27 janvier 2000 pour le 30 avril 2000 et qu'un état des lieux a été

contradictoirement établi à cette date ; que M. Z..., légataire à titre particulier de Mme X... de l'usufruit du pavillon, a assigné les époux Y... en paiement d'une somme au titre du solde locatif ;

Attendu que pour dire M. Z... tenu de restituer aux époux Y... le montant du dépôt de garantie, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que Mme X... ayant légué à titre particulier l'usufruit de l'immeuble à M. Z..., celui-ci a toutes les qualités d'un bailleur et, en conséquence, les obligations s'y rapportant ;

Motivation

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et ne se transmet pas à son ayant cause particulier, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Moyens

Et sur le second moyen :

Motivation

Vu l'article 3, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que pour débouter M. Z... de sa demande en paiement de frais d'élagage, l'arrêt retient que l'état des lieux de sortie des époux Y..., établi contradictoirement, mentionne, pour le jardin, "pelouse tondue, haie taillée, arbres élagués en rideau côté Romanzin avec facture, tilleul central et celui sur rue élagués par locataire", et que tous autres documents, quelle qu'en soit la date, ne peuvent être opposés aux époux Y... ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un état des lieux, établi contradictoirement, constate une situation de fait, jusqu'à preuve contraire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné solidairement M. et Mme Y... à payer à M. Z... la somme de 7 090,09 francs pour solde de tout compte locatif entre les parties, l'arrêt rendu le 29 mars 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient

avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande des époux Y... ;

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 de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq février deux mille quatre.

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles, 2002-03-29
29 mars 2002

Textes appliqués

Code civil 1024

Loi 89-462 1989-07-06 art.3, al.2, 22

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 1979-01-30, Bulletin 1979, III, n° 27, p. 20 (cassation)