

8 avril 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-23.343

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300334

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Congé - Pluralité de preneurs - Congé donné par l'un d'entre eux - Clause de solidarité - Créance de remise en état des lieux - Action en paiement contre le colocataire sortant - Exclusion - Conditions - Détermination

Ne peut être mise à la charge du colocataire qui a régulièrement donné congé et n'est plus tenu solidairement des obligations du bail la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux née après l'expiration de la période de solidarité. Selon l'article 8-1, VI, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, la solidarité d'un des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elle s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Il en résulte que la solidarité prend fin pour les dettes nées à compter de cette date. Dès lors, une cour d'appel ne peut mettre à la charge d'un colocataire qui a régulièrement donné congé et n'est plus tenu solidairement des obligations du bail la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux dès lors que celle-ci est née après l'expiration de la période de solidarité

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - Congé - Pluralité de preneurs - Congé donné par l'un d'entre eux - Clause de solidarité - Créance de remise en état des lieux - Action en paiement contre le colocataire sortant - Exclusion - Conditions - Détermination

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 avril 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 334 FS-P

Pourvoi n° R 19-23.343

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

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 AVRIL 2021

Mme E... W..., domiciliée [...], chez M. H... Y..., [...], a formé le pourvoi n° R 19-23.343 contre l'arrêt rendu le 2 juillet 2019 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre C), dans le litige l'opposant à M. V... S..., domicilié [...], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de Me Haas, avocat de Mme W..., de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. S..., et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 9 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, Jobert, conseillers, MM. Béghin, Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Berdeaux, 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 (Montpellier, 2 juillet 2019), M. S... a donné à bail à Mme W... et à M. K..., copreneurs solidaires, une maison d'habitation. Mme W... a donné congé à effet au 29 avril 2015. Le 4 janvier 2016, M. K... a libéré les lieux et un état des lieux de sortie a été établi.

2. M. S... a assigné Mme W... et M. K... en paiement d'un arriéré de loyers et de charges, et de réparations locatives.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Mme W... fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. S... les sommes de 4 091,33 euros et de 2 739 euros, alors « que le dépôt de garantie a pour objet de garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, au nombre desquelles figure celle de payer le loyer ; qu'en considérant, pour écarter le moyen tiré de ce que le dépôt de garantie devait être déduit des sommes dues au titre de la dette locative, qu'il n'avait pas vocation à couvrir des échéances de loyer, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 7 et 22 de la loi du 6 juillet 1989 :

4. Selon le premier de ces textes, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Selon le second, un dépôt de garantie peut être prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire.

5. Pour condamner Mme W... à payer à M. S... une somme de 4 091,33 euros au titre d'un arriéré de loyers et charges, l'arrêt retient que le dépôt de garantie n'a pas vocation à couvrir des échéances de loyer.

6. En statuant ainsi, alors que le dépôt de garantie a notamment pour objet de garantir le paiement du loyer, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Moyens

Et sur le moyen unique, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

7. Mme W... fait le même grief à l'arrêt, alors « que la solidarité du colocataire qui a donné congé s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé ; que ne peuvent être mis à la charge du colocataire qui a donné congé la réparation de dégradations dont il n'est pas constaté qu'elles sont survenues avant la fin de la période de solidarité ; qu'en mettant à la charge de Mme W..., dont elle constatait qu'elle avait été libérée de ses obligations contractuelles à compter du 29 octobre 2015, un prorata de travaux correspondant à des désordres constatés dans l'état des lieux de sortie établi le 4 janvier 2016 avec le colocataire qui était resté dans les lieux, la cour d'appel a violé l'article

8-1 de la loi du 6 juillet 1989. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 8-1, VI, de la loi du 6 juillet 1989 :

8. Selon ce texte, la solidarité d'un des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elle s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

9. Il en résulte que la solidarité prend fin pour les dettes nées à compter de cette date.

10. Pour condamner Mme W... à payer une somme de 2 739 euros au titre de la régularisation des charges et de réparations locatives, l'arrêt retient que cette somme correspond à un prorata, au 29 octobre 2015, du montant total de 3 553,03 euros arrêté au 4 janvier 2016, suffisamment justifié par un tableau récapitulatif de régularisation des charges et des devis des travaux de remise en état, et que l'état des lieux de sortie du 4 janvier 2016 en présence de son ex-compagnon justifie de la charge de remise en état des désordres correspondant aux devis produits.

11. En statuant ainsi, alors que la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux était née après l'expiration de l'obligation solidaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 juillet 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne M. S... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. S... et le condamne à payer à Mme W... la somme de 3 000 euros ;

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 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 référendaire empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du huit avril deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour Mme W....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné Mme W... à payer à M. S... les sommes de 4 091,33 d'arriérés de loyers et charges et de 2 739 euros de régularisation des charges, montants arrêtés à la date du 29 octobre 2015 ;

AUX MOTIFS QUE les parties sont liées contractuellement par le bail d'habitation signé le 3 juillet 2014, à effet du 8 mars 2014, moyennant un loyer mensuel de 750 euros outre 150 euros de provision sur charges, et non pas par le contrat de location antérieur entre les parties du 8 février 2014 nécessairement remplacé par le nouveau bail ; que les parties s'accordent sur la date de la fin de la relation contractuelle avec Mme W... le 29 octobre 2015 ; que le bailleur réclame un arriéré de loyers et charges au 29 octobre 2015 de 4 091,33 euros, sur la base d'un prorata sur le montant réclamé dans un commandement de payer du 27 novembre 2015, correspondant à l'historique de la comptabilité locataire, sans que la locataire sortante ne démontre aucun paiement supplémentaire effectué ; que la créance du bailleur est en conséquence fondée ; que le dépôt de garantie n'a pas vocation à couvrir des échéances de loyer ; que le bailleur réclame ensuite 2 739 euros de régularisation sur charges arrêtée au 29 octobre 2015, correspondant au prorata à cette date du montant total au 4 janvier 2016 de 3 553,03 euros, suffisamment justifié par un tableau récapitulatif de régularisation des charges du 19 avril 2016 particulièrement détaillé et des devis des travaux de remise en état, dont la critique n'est effectuée que par affirmation sans faire apparaître une quelconque invraisemblance ou inadéquation des montants ; qu'il appartenait à Mme W... de réclamer les documents justificatifs de charges que le bailleur doit simplement légalement tenir à disposition du locataire ; que l'état des lieux de sortie du 4 janvier 2016 en présence de son ex compagnon justifie de la charge de remise en état des désordres correspondant aux devis produits ; que Mme W... ne peut opposer le caractère non contradictoire à son égard de la délivrance du document de régularisation des charges et de l'état des lieux de sortie, alors qu'elle n'avait pas communiqué sa nouvelle adresse ; que le coût du commandement de payer délivré le 27 novembre 2015, postérieurement à la date de fin de la relation contractuelle le 29 octobre 2015, ne sera pas mis à la charge de Mme W... ;

ALORS, 1°), QUE le dépôt de garantie a pour objet de garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, au nombre desquelles figure celle de payer le loyer ; qu'en considérant, pour écarter le moyen tiré de ce que le dépôt de garantie devait être déduit des sommes dues au titre de la dette locative, qu'il n'avait pas vocation à couvrir des échéances de loyer, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 ;

ALORS, 2°), QUE la solidarité du colocataire qui a donné congé s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé ; que ne peuvent être mis à la charge du colocataire qui a donné congé la réparation de dégradations dont il n'est pas constaté qu'elles sont survenues avant la fin de la période de solidarité ; qu'en mettant à la charge de Mme W..., dont elle constatait qu'elle avait été libérée de ses obligations contractuelles à compter du 29 octobre 2015, un prorata de travaux correspondant à des désordres constatés dans l'état des lieux de sortie établi le 4 janvier 2016 avec le colocataire qui était resté dans les lieux, la cour d'appel a violé l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Décision attaquée

Cour d'appel de Montpellier 1d
2 juillet 2019 (n°17/03718)

Textes appliqués

Article 8-1, VI, de la loi du 6 juillet 1989.

Articles 7 et 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 08-04-2021
- Cour d'appel de Montpellier 1D 02-07-2019