

16 novembre 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-19.422

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300736

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - preneur - obligations - restitution de la chose louée en fin de bail - dégradations - preuve - état des lieux de sortie non contradictoire - portée - détermination

Il résulte de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qu'un état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 16 novembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 736 FS-B

Pourvoi n° R 22-19.422

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 16 NOVEMBRE 2023

M. [V] [Y], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° R 22-19.422 contre le jugement rendu le 25 mars 2022 par le tribunal judiciaire d'Orléans, dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [T] [C],

2°/ à Mme [F] [E],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SCP Thomas-Raquin, Le Guerier, Bouniol-Brochier, avocat de M. [Y], de la SCP Zribi et Texier, avocat de M. [C] et de Mme [E], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 3 octobre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Jouanneau, 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 le jugement attaqué (tribunal judiciaire d'Orléans, 25 mars 2022), rendu en dernier ressort, locataires d'un logement dont M. [Y] (le bailleur) est propriétaire, M. [C] et Mme [E] (les locataires), après avoir libéré les lieux le 1er août 2020 à l'issue d'un congé, ont saisi le tribunal en restitution du dépôt de garantie.

2. Le bailleur s'est opposé à la demande en invoquant des désordres locatifs.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. Le bailleur fait grief au jugement de le condamner au paiement d'une certaine somme au titre de la restitution du dépôt de garantie et des majorations de retard, alors « que le juge ne peut refuser d'évaluer le préjudice dont il a constaté l'existence en son principe ; qu'en condamnant M. [Y] à restituer aux locataires la somme prélevée par lui en sa qualité de bailleur sur le dépôt de garantie au titre des dégradations locatives, après avoir constaté la réalité de celles-ci quant au défaut d'entretien du jardin consistant en l'absence de désherbage « surtout autour des massifs » en raison du caractère global de la facture produite au titre des travaux de jardinage qui ne permettrait pas d'évaluer le coût exact « du nettoyage des parterres et massifs » visé dans celle-ci, le tribunal qui devait évaluer lui-même le préjudice dont il constatait l'existence, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 7 c de la loi du 6 juillet 1989. »

Motivation

Réponse de la Cour

4. Selon l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elle, il est établi par un huissier de justice, devenu commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

5. La Cour de cassation décide qu'un constat d'huissier de justice, même non contradictoirement dressé, vaut à titre de preuve dès lors qu'il est soumis à la libre discussion des parties (1re Civ., 12 avril 2005, pourvoi n° 02-15.507, Bull. 2005, I, n° 181).

6. Il s'en déduit qu'un état des lieux de sortie établi unilatéralement par le bailleur, sans recours à un commissaire de justice, et dont le défaut de contradiction est dû à sa carence, ne peut faire la preuve de dégradations imputables au locataire.

7. Le tribunal a constaté que le bailleur, qui avait connaissance du départ des lieux des locataires, ne démontrait pas avoir tenté d'établir amiablement l'état des lieux de sortie de manière contradictoire et n'avait pas fait appel à un huissier de justice.

8. Il en résulte que l'état des lieux de sortie invoqué par le bailleur ne pouvait faire la preuve des dégradations qui y sont listées et qui seraient imputables aux locataires.

9. Par ce motif de pur droit, suggéré par la défense, et substitué à celui critiqué, conformément à l'article 620, alinéa 1er du code de procédure civile, la décision se trouve légalement justifiée de ce chef.

Moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

10. Le bailleur fait grief au jugement de rejeter sa demande de dommages-intérêts au titre de son préjudice moral, alors « que la cassation qui sera prononcée sur le premier moyen de cassation, qui reproche au tribunal d'avoir condamné M. [Y] à verser à M. [C] et Mme [E] la somme de 1 539,60 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie et des majorations de retard entraînera, par voie de conséquence et par application de l'article 624 du code de procédure civile, la censure du jugement attaqué en ce qu'il a débouté M. [Y] de sa demande d'indemnisation au titre de son préjudice moral. »

Motivation

Réponse de la Cour

11. Le rejet du premier moyen rend sans portée le second moyen qui invoque une cassation par voie de conséquence.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [Y] aux dépens ;

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

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

Décision **attaquée**

Tribunal judiciaire d'Orléans
25 mars 2022 (n°21/00629)

Textes **appliqués**

Article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 2 octobre 1996, pourvoi n° 94-21.486, Bull. 1996, III, n° 200 (cassation partielle).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 16-11-2023
- Tribunal judiciaire d'Orléans 25-03-2022