ARRET N°

du 28 avril 2026

N° RG 25/00575

N° Portalis DBVQ-V-B7J-FUF4

[W]

c/

S.C.I. [A]

BD

Formule exécutoire le :

à :

Me Richard DELGENES

COUR D'APPEL DE REIMS

CHAMBRE DE LA FAMILLE ET DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

ARRET DU 28 AVRIL 2026

APPELANT :

d'un jugement rendu le 29 août 2024 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de REIMS

Monsieur [X] [W]

Né le 06 février 1991 à [Localité 1]

Demeurant [Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me Richard DELGENES, avocat au barreau des ARDENNES

INTIMEE :

La S.C.I. [A], société civile immobilière immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Reims sous le numéro 518.500.26, ayant son siège [Adresse 2], prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège,

Non comparante, ni représentée bien que régulièrement assignée par acte de commissaire de justice en date du 03 juin 2025 remis à étude

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

M. Bertrand Duez, président de chambre

Mme Christel Magnard, conseiller

Mme Claire Herlet, conseiller

GREFFIER :

Mme Yelena Mohamed-Dallas, greffier lors des débats et de la mise à disposition

DEBATS :

A l'audience publique du 10 mars 2026, où l'affaire a été mise en délibéré au 28 avril 2026

ARRET :

Par défaut, prononcé par mise à disposition au greffe le 28 avril 2026 et signé par Monsieur Bertrand Duez, président de chambre, et Madame Yelena Mohamed-Dallas, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte du 15 juillet 2022, la SCI [A], représentée par Monsieur [Z] [V], a consenti à Monsieur [X] [W] un bail d'habitation portant sur un logement à usage d'habitation de type studio situé [Adresse 3] à Reims (51100) moyennant un loyer mensuel initialement fixé à la somme de 500 euros outre une provision pour charges d'un montant mensuel de 0 euro pour la première année.

Un dépôt de garantie de 500€ était prévu aux conditions du bail et a été versé par le locataire le 05 juillet 2022.

Le 30 novembre 2022, Monsieur [W] a quitté le logement. Son dépôt de garantie ne lui ayant pas été restitué, une mise en demeure d'avoir à payer la somme de 950 euros, correspondant au montant du dépôt de garantie ainsi qu'à la somme de 450 euros versée par le locataire au titre de frais administratifs, a été adressée au bailleur par courrier recommandé du 28 décembre 2023.

La mise en demeure étant demeurée infructueuse, Monsieur [W] a, par acte d'huissier du 8 avril 2024, fait assigner la SCI [A] devant la juridiction de céans afin d'obtenir, sous bénéfice de l'exécution provisoire :

- la condamnation de la SCI [A] à lui payer la somme de 950 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie et de la somme de 500 euros versée au titre de frais administratifs ;

- la condamnation de la SCI [A] à lui payer la somme de 4 500 euros de dommages et intérêts;

- la condamnation de la SCI [A] à lui payer la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens

Par jugement du 29 août 2024, rendu en l'absence de la SCI [A], le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Reims a :

Condamné la SCI [A] à payer à Monsieur [X] [W] la somme de 450 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision.

Débouté Monsieur [X] [W] de sa demande de dommages et intérêts.

Débouté les parties de leurs plus autres demandes.

Condamné la SCI [A] aux dépens de l'instance, comprenant notamment le coût de l'assignation.

Condamné la SCI [A] aux dépens et à payer à Monsieur [X] [W] la somme de 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Rappelé que la présente décision était de droit exécutoire à titre provisoire.

Les motifs décisoires de cette décision reprennent principalement que, si le locataire justifie d'avoir matériellement quitté les lieux, M. [W] ne justifie pas suffisamment avoir remis l'intégralité des clés de l'appartement au bailleur, seuls éléments qui fondent le droit à la restitution du dépôt de garantie.

Le premier juge rejette donc la demande principale restitution du dépôt de garantie pour ne faire droit à la demande de restitution d'une somme de 450 € correspondant à des frais administratifs perçus et non justifiés par les conditions contractuelles du bail.

M. [W] a interjeté appel de cette décision le 16 avril 2025 en toutes ses dispositions.

Aux termes de ses conclusions signifiées à l'intimé par exploit de commissaire de justice, l'appelant sollicite de :

Infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a rejeté la demande de restitution du dépôt de garantie et les autres demandes de M. [W].

Confirmer le jugement en ce qu'il a reconnu l'indu des frais administratifs perçus par le bailleur.

Statuant à nouveau,

Condamner la SCI [A] à payer Monsieur [X] [W] la somme de 950,00 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie dont la somme injustement réglée de 500,00 € au titre de frais 'tout aussi illégaux qu'inexistants'.

Condamner la SCI [A] à payer Monsieur [X] [W] la somme de 4.500,00 € à de dommages et intérêts pour le retard subi, l'absence de tentative de conciliation, les menaces subies et la mauvaise foi opposée depuis l'origine du litige.

Condamner la SCI [A] aux entiers dépens d'appel et à payer à M. [W] la somme de 4 500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCI [A] n'ayant pas constitué avocat en cause d'appel, la déclaration d'appel lui a été signifiée par exploit de commissaire de justice le 03 juin 2025 (acte remis à étude)

Les conclusions et pièces de l'appelant ont été signifiées à la SCI [A] par exploit de commissaire de justice le 10 juillet 2025 (acte remis à la personne du gérant de la SCI).

Aux termes de ses conclusions d'appelant, M. [W] expose principalement que le premier juge a méconnu les éléments du dossier, notamment en ce que le bailleur n'a donné suite à aucune des mises en demeure du locataire, n'a jamais donné suite à aucune demande d'état des lieux de sortie, et surtout, n'a jamais soutenu une éventuelle absence de remise des clés alors que les échanges de SMS entre le bailleur et le locataire démontrent une restitution de l'appartement à la date indiquée et sans aucune référence à une éventuelle rétention de clés.

M. [W] communique à hauteur d'appel l'attestation de la personne qui a restitué les clés pour son compte et la procuration de cette personne pour assister à l'état des lieux de sortie. Il estime donc que rien ne s'oppose à la condamnation du bailleur à lui restituer le dépôt de garantie.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 03 mars 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

A titre liminaire, la cour relève que, si, en l'absence du défendeur, le juge doit apprécier le bien fondé des prétentions du demandeur en fonction des pièces produites par ce dernier, il ne saurait toutefois rejeter les prétentions de ce dernier sur l'analyse des preuves produites, qu'il estime insuffisantes, sans préalablement requérir les observations du demandeur.

1- Sur la résiliation du bail

L'article 22 alinéas 3 et 4 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que :

'Il [dépôt de garantie versé par le locataire] 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, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il 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.'

En l'espèce, il n'est pas produit aux débats un état des lieux de sortie mais un échange de mails entre bailleur et locataire en date des 28 et 30 novembre 2022 attestant d'un départ du locataire à cette date. (Pièce 23)

Si, à la suite d'une mise en demeure de restituer le dépôt de garantie envoyée par la compagnie de protection juridique de M. [W] (Cie CIVIS) le 04 avril 2023, la SCI [A] a effectivement répondu dans une lettre du 07 avril 2023 qu'il manquait une clé de boîte aux lettres et une clé d'appartement (pièces 13 et 14), la cour constate qu'en réponse à une seconde lettre de la compagnie CIVIS, la SCI [A] indique par un courrier du 19 octobre 2023 (pièce 16), les griefs formulés à l'encontre du locataire comme suit :

« Cependant ce monsieur est parti sans être présent à l'état des lieux de sortie, n'a pas procédé à la régularisation de sa consommation d'eau et de plus à volets roulants est défectueux, depuis son emménagement le nettoyage complet de l'appartement fait également par une dame de ménage (facture à l'appui) nettoyage : four, hotte, tiroirs, mobilier de cuisine, sol, salle de bains, cabinet de toilette. »

Il ressort donc de ces pièces :

Que la SCI [A] avait accepté la reprise de l'appartement puisqu'elle l'avait investi et y avait fait procéder à une prestation de nettoyage.

Que la SCI [A] n'invoquait plus dans sa lettre du 19 octobre 2023 une quelconque rétention de clé.

Il s'ensuit que, sur le fondement de ces pièces, le premier juge ne pouvait, en l'absence de contradiction et sans avoir requis les observations du demandeur sur ce point, considérer que la remise des lieux n'était pas parfaite et ne pouvait rendre exigible l'obligation de restitution du dépôt de garantie payé par le locataire.

Par ailleurs, en cause d'appel, M. [W] verse aux débats une attestation de Mme [K] [O] en date du 18 janvier 2023 (pièce 21) attestant avoir représenté son voisin, M. [W], le 30 novembre 2022 lors des opérations de restitution du studio avec la représentante de la SCI [A] : Madame [R] [L], laquelle lui avait indiqué avoir oublié d'apporter un document relatif à l'état des lieux de sortie.

L'attestante indique qu'à l'issue de ce rendez-vous, elle a remis l'ensemble des clés du logement en ce compris celle de la boîte aux lettres.

En conséquence, la décision sera infirmée et il sera considéré que le bail du 15 juillet 2022,liant M. [W] à la SCI [A] pour un logement sis [Adresse 3] à Reims a été résilié le 30 novembre 2022 rendant exigible la restitution du dépôt de garantie par le bailleur dans les deux mois de la remise des clés soit avant le 30 janvier 2023.

2- Sur la restitution du dépôt de garantie et des 'frais administratifs'

A) Dépôt de garantie :

L'alinéa 7 de l'article 22 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que :

'A 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. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.'

En fonction des dispositions de l'article 22 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ci-dessus repris, la SCI [A] sera tenue, par infirmation de la décision déférée sur ce point, de restituer à M. [W] le montant du dépôt de garantie versé et stipulé à hauteur de 500 € en page 7 du bail du 15 juillet 2022 et ce avec les conséquences légales s'y attachant.

B) Frais administratifs :

Comme l'a justement relevé le premier juge sur ce point, les pièces produites par M. [W] démontrent que la SCI [A] a sollicité du locataire le versement d'une somme de 450€ au titre de 'frais administratifs' payée par M. [W] et quittancée par le bailleur dans la quittance du loyer de juillet 2022 (pièce 4).

Ces frais ne sont pas stipulés exigibles au titre des paragraphes du bail du 15 juillet 2022 et ne correspondent à aucune justification relevant des pièces produites à la cour.

La décision déférée sera donc confirmée sur ce point.

3- Sur les demandes de dommages et intérêts, les dépens et les frais irrépétibles de la procédure

L'article 1231-1 du code civil dispose que :

Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

L'article 1231-6 du même code dispose que :

Les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure.

Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte.

Le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire.

En l'espèce, même s'il est regrettable que la SCI [A] ne soit pas venue à la demande de conciliation engagée par le locataire (pièce 17) et ne se soit pas expliquée devant les juridictions de première instance et d'appel, la cour relève que M. [W] ne justifie d'aucun préjudice distinct du retard apporté au paiement et à la restitution du dépôt de garantie par le défendeur.

La décision déférée sera confirmée en ce qu'elle a débouté M. [W] de sa demande de dommages et intérêts.

Il ressort des articles 696 et 700 du code de procédure civile que la partie perdante est condamnée aux dépens et que, sauf considération d'équité, la partie tenue aux dépens doit supporter les frais irrépétibles de procédure exposés par l'autre partie.

En l'espèce, la SCI [A] qui succombe à l'appel sera tenue aux dépens de cette procédure et condamnée à payer à M. [W] la somme de 900 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de la procédure d'appel.

PAR CES MOTIFS,

La cour, statuant publiquement dans les limites de l'appel par décision rendu par défaut,

Confirme le jugement prononcé par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Reims le 29 août 2024 (RG N° 24/01560) en toutes ses dispositions déférées sauf celles ayant rejeté la restitution à M. [W] du dépôt de garantie.

Statuant de nouveau sur ce point,

Condamne la SCI [A] à payer à M. [X] [W] la somme de 500 euros correspondante au dépôt de garantie versé lors de la souscription du bail du 15 juillet 2022.

Dit que le règlement de cette somme sera assorti des conséquences légales prévues par l'article 22 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Y ajoutant,

Condamne la SCI [A] aux dépens de l'appel.

Condamne la SCI [A] à payer à M. [C] [Q] [W] la somme de 900 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de la procédure d'appel.

Le greffier Le président de chambre