

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mardi 1 juillet 2014  
N° de pourvoi: 13-18942**  
Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**  
SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en sa première branche, ci-après annexé :  
Attendu que le partage par moitié des frais d'huissier de justice n'est prévu par l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable à la cause qu'à défaut d'état des lieux pouvant être établi contradictoirement par les parties ; qu'ayant retenu que la bailleresse ne démontrait pas en quoi l'état des lieux de sortie n'avait pu être réalisé amiablement et contradictoirement et que la saisine d'un huissier de justice aux fins de constat résultait de sa seule initiative, le tribunal, qui n'a pas appliqué la loi du 22 décembre 2010, en a exactement déduit que les frais de ce constat devaient être laissés à la charge exclusive de la bailleresse ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;  
Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la seconde branche du moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;  
Condamne la SCI Saint-Maurice aux dépens ;  
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Saint-Maurice ;  
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier juillet deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.  
Moyen produit par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour la SCI Saint-Maurice.

Le pourvoi fait grief au jugement attaqué D'AVOIR :  
. condamné Mme Caroline X..., M. Aurélien Y..., Mme Corinne Z... et M. Philippe Y... à payer à la société Saint-Maurice une somme de 214 € au titre des dégradations et des réparations locatives et une somme de 135 € 71 au titre des charges locatives ;  
. condamné la société Saint-Maurice à payer à Mme Caroline X... et à M. Aurélien Y... les sommes de 490 € au titre de la restitution du dépôt de garantie et une indemnité de 200 € ;  
. ordonné la compensation des deux condamnations et constaté que la société Saint-Maurice demeure devoir à Mme Caroline X... et à M. Aurélien Y... une somme de 340 € 29 ;  
AUX MOTIFS QU'« il résulte de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que les états des lieux afférents à des locaux à usage d'habitation loués doivent être établis par les parties ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement ; que ce n'est que lorsque cette hypothèse s'avère impossible, que l'état des lieux peut, sur initiative de la partie la plus diligente, être réalisée par un huissier de justice » (cf. jugement attaqué, p. 4, 1er attendu) ; « que la sci Saint-Maurice ne démontre nullement en quoi l'état des lieux de sortie ne pouvait être réalisée amiablement et contradictoirement avec les défendeurs ; que les termes mêmes de son courrier de convocation à cet effet révèle que la saisine d'un huissier aux fins de constat provenait de sa seule initiative ; qu'en l'état de ces constatations la moitié du coût de ce procès-verbal de constat ne saurait être mise à la charge des défendeurs » (cf. jugement attaqué, p. 4, 2e attendu) ;

« que les photos remises par la sci Saint-Maurice à l'huissier auteur du constat de sortie révèlent, de façon incontestable, qu'une personne est entrée pour son compte dans le logement des locataires, sans leur autorisation, pendant la durée du bail ; que ce fait constitue une violation manifeste du droit à l'intimité de Mme Caroline X... et M. Aurélien Y... ; que ces derniers ont nécessairement subi un préjudice d'ordre moral en l'apprenant ; qu'ils sont donc fondés à en demander une réparation à la sci Saint-Maurice à hauteur de 200 € » (cf. jugement attaqué, p. 4, dernier attendu, lequel s'achève p. 5) ;

1. ALORS QUE la loi ne dispose que pour l'avenir ; qu'elle n'a point d'effet rétroactif ; que la règle visée par le jugement attaqué pour mettre à la seule charge de la société Saint-Maurice les frais du constat d'huissier servant d'état des lieux de sortie, a été ajoutée à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 par l'article 22 de la loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 ; qu'en faisant application de cette règle quand il constate que, « suivant acte du 31 juillet 2009 avec prise d'effet au 31 août 2009, la sci Saint-Maurice a donné à bail pour une durée d'un an renouvelable, à Mme Caroline X... et M. Aurélien Y... un local à usage d'habitation sis à Amiens, ... », et quand le constat d'huissier servant d'état des lieux de sortie a été dressé le 23 juillet 2010, le tribunal d'instance a violé les articles 2 du code civil, 22 de la loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 et 3 de la loi du 31 août 1989 ;

2. ALORS QUE le constat d'huissier du 23 juillet 2010, qui sert d'état des lieux de sortie, énonce, p. 6, en bas : « M. A... Jacques me remet divers clichés photographiques, les locataires sortants me précisent qu'il s'agit effectivement de photographies de leur habitation entre leur déménagement et les travaux avant restitution des lieux » ; qu'en indiquant que ces constatations « révèlent, de façon incontestable, qu'une personne est entrée pour son compte celle de la bailleuse dans le logement des locataires, sans leur autorisation, pendant la durée du bail », quand il en résulte clairement que, de l'aveu même de Mme Caroline X... et de M. Aurélien Y..., les photographies ont été prises à une époque où les preneurs avaient déménagé, le tribunal d'instance a violé le principe qui veut que la juridiction du fond ne puisse pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis.

**ECLI:FR:CCASS:2014:C300903**

## **Analyse**

**Décision attaquée :** Tribunal d'instance d'Amiens , du 11 mars 2013