

Références

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 15 février 2012
N° de pourvoi: 11-13014
Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier, président
Mme Monge, conseiller rapporteur
M. Bailly, avocat général
SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, 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 :

Vu l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1315 du code civil ;

Attendu que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Poitiers, 21 avril 2010) rendu en dernier ressort, que Mme X..., ancienne locataire d'un appartement propriété de la société civile immobilière Vienne logement AMFP (la SCI), a demandé la condamnation de la bailleresse à lui restituer le dépôt de garantie d'un montant de 900 euros ;

Attendu que pour rejeter cette demande le jugement retient qu'il appartient à la locataire de justifier des demandes pouvant excéder la somme de 293, 23 euros versée à l'audience par le propriétaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombe au bailleur de justifier des sommes lui restant dues qui viendraient en déduction du montant du dépôt de garantie, la juridiction de proximité, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 21 avril 2010, entre les parties, par la juridiction de proximité de Poitiers ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Châtelleraut ;

Condamne la SCI Vienne logement AMFP aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne la SCI Vienne logement AMFP à payer à la SCP Potier de la Varde et Buk-Lament la somme de 1 500 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 du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze février deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils pour Mme X....

Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir débouté Mme X... de sa demande en remboursement de la somme de 900 euros au titre de son dépôt de garantie ;

AUX MOTIFS QU'il est constant que le dépôt de garantie doit être restitué aux termes de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire ; que les sommes restant dues éventuellement ne peuvent relever que d'un justificatif résultant d'un état des lieux d'entrée comparé à un état des lieux de sortie ; qu'il appartient au demandeur de justifier à l'audience des demandes pouvant excéder la somme de 293, 23 euros versée à l'audience par le propriétaire ; qu'à ce stade de la procédure, le demandeur est défaillant et qu'il sera débouté de ses demandes ;

ALORS QUE le dépôt de garantie doit être restitué au locataire dans son intégralité, à moins que le bailleur ne justifie que des sommes lui resteraient dues par le locataire ; qu'en se fondant, pour débouter Mme X... de sa demande en restitution de la somme de 900 euros qu'elle avait versée à titre de dépôt de garantie, sur la circonstance qu'elle ne justifiait pas être en droit de percevoir une somme supérieure à celle de 293, 23 euros que le bailleur lui remettait à l'audience, la juridiction de proximité a inversé la charge de la preuve et violé ainsi l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Analyse

Publication : Bulletin 2012, III, n° 28

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Poitiers , du 21 avril 2010

Titrages et résumés : BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Restitution - Dépôt de garantie - Sommes à déduire - Charge de la preuve

Il incombe au bailleur de justifier des sommes lui restant dues venant en déduction du montant du dépôt de garantie qu'il est tenu de restituer au locataire au départ des lieux loués de celui-ci

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Bailleur - Obligations - Restitution - Dépôt de garantie - Sommes à déduire - Charge de la preuve

Textes appliqués :

- ▶ article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1315 du code civil