

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 6 mai 2014
N° de pourvoi: 13-11442**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
Me Delamarre, SCP Laugier et Caston, 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 ses trois premières branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que la locataire avait le 2 janvier 2008 proposé la restitution des clefs, que cette proposition avait été réitérée par lettre recommandée du 29 février 2008, que la bailleuse avait, dès avant le 31 janvier 2008, date du terme du préavis, surbordonné les formalités de sortie au paiement des loyers jusqu'au 31 août 2008 et n'avait pas donné suite à la proposition de la locataire d'effectuer l'état des lieux, la cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérantes, en a déduit à bon droit que la bailleuse avait rendu impossible la restitution des clefs et a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la dernière branche du moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer aux consorts Y... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils, pour Mme Z....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, déboutant Madame X... de l'essentiel de ses demandes, condamné solidairement les consorts Y... à lui payer la seule somme de 186 € ;

AUX MOTIFS QUE, sur les sommes dues par Madame Y... au titre des loyers, par un acte sous seing privé du 6 septembre 2007, Madame X... a donné à bail à Madame Y..., pour une durée de 12 mois, un studio meublé en contrepartie d'un loyer mensuel de 500 € ; que ses parents, les époux Y..., se sont portés cautions ; que le bail prévoyait en son article 19 que « dans le cas où le preneur partirait avant l'expiration du bail, il sera dû par le preneur qui accepte, une indemnité égale au montant des loyers restant à courir, jusqu'à l'expiration du bail (€) » ; que cette clause étant contraire aux dispositions de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation, c'est à juste titre que le premier juge a considéré qu'elle devait être réputée non écrite ; que par un courrier daté du 2 janvier 2008, Madame Y... a donné congé pour le 31 janvier

suisant, indiquant rester à la disposition de la bailleuse « pour effectuer un état des lieux à la date qui vous satisfera » ; que, dans sa lettre du 7 janvier 2008, Madame X..., subordonnant les formalités de sortie à l'article 19 du bail précité, exigeait le paiement des loyers jusqu'au 31 août 2008 et ne donnait pas suite à la proposition d'effectuer l'état des lieux sans ce paiement ; que, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 26 janvier 2008, Madame Y... reformulait sa demande visant à voir fixer un rendez-vous pour la réalisation de l'état des lieux et la restitution des clés ; que, par un courrier recommandé avec demande d'avis de réception en date du 29 février 2008, revenu à l'expéditeur avec la mention « non réclamée, retour à l'expéditeur », Madame Y... adressait les clés à la bailleuse ; que, dans un nouveau courrier recommandé avec demande d'avis de réception en date du 7 mars 2008, Madame Y... indiquait qu'elle avait libéré l'appartement le 26 janvier précédent et demandait à Madame X... de lui envoyer le solde de « sa caution » ; que, cependant, ce n'est que le 2 septembre 2008 que Madame X... écrivait à Madame Y... pour la « mettre en demeure d'avoir à procéder aux formalités de sortie et à la restitution des clés » ; qu'il résulte de ce qui précède que Madame X... a fondé son refus implicite d'effectuer les formalités de sortie sur une clause illégale du contrat de bail ; que, par ailleurs, en ne réclamant pas la lettre recommandée contenant les clés du studio dont s'agit, alors qu'elle ne justifie pas avoir été absente au cours de la période pendant laquelle elle était présentée, et en ne donnant pas suite à l'envoi des courriers postérieurement à cet envoi, elle a rendu impossible la restitution des clés par Madame Y... ; qu'elle ne peut donc se prévaloir de cette non-restitution pour exiger le paiement des loyers jusqu'au mois d'octobre 2008 inclus ; qu'elle ne peut réclamer que le paiement des loyers des mois de janvier et février 2008, Madame Y... ayant fait le nécessaire à la fin du mois de février pour lui restituer les clés du studio qu'elle lui louait ; que le jugement déferé sera donc réformé en ce sens (arrêt, p. 4 et 5) ;

1°) ALORS QUE le preneur reste tenu au paiement des loyers, voire d'indemnités d'occupation, tant qu'il n'a pas restitué les lieux ; qu'en se contentant, pour débouter Madame X..., bailleuse, de sa demande de paiement par Madame Y..., locataire, et par ses parents, les époux Y..., cautions solidaires, de loyers et/ou indemnités d'occupation jusqu'au 30 octobre 2008, date à laquelle les formalités de sortie, à savoir l'état des lieux et la restitution des clés, étaient formellement intervenues, de considérer que Madame X... ne pouvait se prévaloir de la non-restitution des clés pour exiger le paiement de sommes jusqu'au mois d'octobre 2008 inclus, Madame Y..., qui avait donné son congé le 2 janvier 2008 avec effet au 30 janvier suivant, ayant fait le nécessaire à la fin du mois de février 2008 pour restituer les clés, sans préciser la date à laquelle Madame Y... avait restitué les locaux, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1728 du Code civil ;

2°) ALORS QU'à l'expiration du bail, la libération des lieux ne pouvant résulter que de la remise effective des clés, le preneur doit procéder, au plus tard au jour de la fin du préavis, à la restitution des clés entre les mains du bailleur ou de son mandataire, habilité à cet effet ; qu'au demeurant, en retenant le refus implicite de Madame X... d'effectuer les formalités de sortie et son absence tant de réclamation de la lettre recommandée contenant les clés du studio loué que de réaction à l'envoi des courriers postérieurs, quand l'obligation de restitution effective des clés incombait à Madame Y..., la Cour d'appel a violé l'article 1737 du Code civil ;

3°) ALORS QU'à l'expiration du bail, la libération des lieux loués ne peut résulter que de la remise effective des clés, à moins qu'il ne soit constaté que le bailleur a refusé de les recevoir ; que, de surcroît, en considérant que Madame X... bailleuse, avait fondé son refus implicite d'effectuer les formalités de sortie sur une clause illégale du contrat de bail et n'avait pas réclamé la lettre recommandée contenant les clés du studio loué ni donné de suite à l'envoi de courriers postérieurs à cette lettre et ainsi rendu impossible la restitution des clés par la locataire, sans constater que les clés litigieuses avaient effectivement été remises ou que la bailleuse avait refusé de manière expresse de les recevoir, la Cour d'appel a encore violé l'article 1737 du Code civil.

et AUX MOTIFS QUE, sur les réparations locatives, l'état des lieux de sortie établi contradictoirement le 30 octobre 2008 par Maître ERB mentionne que la plaque métallique fixée sur le dormant de la porte est partiellement « arrachée », que la fenêtre du coin cuisine ne ferme pas, que la bande décorative du meuble de cuisine est arrachée sur 10 centimètres et que le robinet du lavabo est à refixer ; que ces différentes anomalies ou dégradations n'apparaissent pas dans l'état des lieux d'entrée ; qu'il s'agit de réparations locatives à la charge de la locataire ; qu'en revanche, il n'a pas été constaté que « les parois de la douche en verre securit sont branlantes et à fixer » ; que, pour réclamer le paiement de la somme de 637,22 €, Madame X... ne produit qu'un devis qui prévoit une dépense de 65 € HT pour le réglage de la fenêtre, 65 € HT pour « un jeu de béquille porte d'entrée » et le remplacement d'un champ blanc pour 46 € HT ; que rien n'est prévu pour la fixation du robinet du lavabo ; qu'au vu de ces éléments, il convient de condamner Madame Y... à payer à Madame X... la somme de 186 € au titre des réparations locatives (arrêt, p. 5) ;

4°) ALORS QUE les juges ne sauraient dénaturer les documents de la cause ; qu'en considérant que, pour réclamer le paiement de la somme de 637,22 € au titre des réparations locatives, Madame X... produisait un devis qui ne prévoyait qu'une dépense de 65 € HT pour le réglage de la fenêtre, 65 € HT pour « un jeu de béquille porte d'entrée » et le remplacement d'un champ blanc pour 46 € HT, sans envisager la fixation du robinet du lavabo, quand ce devis mentionnait également le coût de la main d'oeuvre d'un montant de 360 € HT, une dépense de 40 € HT pour de petites fournitures et un déplacement d'un montant de 25 € HT, la Cour d'appel, qui a dénaturé ledit devis, a violé l'article 1134 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300583

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 29 novembre 2012