

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 9 mai 2019, 18-14.610, Inédit

Jurisprudence judiciaire

Date	09/05/2019
Juridiction / Nature	Cour de cassation (Paris)
Formation	civile, Chambre civile 3
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2019:C300385
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038488688

RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne un locataire réclamant des dommages-intérêts après la résiliation d'un bail, un abus de faiblesse étant discuté en marge. La Cour de cassation, troisième chambre civile, statue sur ce pourvoi.

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] W... de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive, manoeuvres dolosives et abus de faiblesse, Aux motifs que « Sur la restitution de dépôt de garantie et la déduction des réparations locatives [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation sans renvoi

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon le premier jugement attaqué (juridiction de proximité du Puy-en-Velay, 10 janvier 2017), rendu en dernier ressort, que M. W..., locataire d'un logement appartenant à M. J..., a, postérieurement à la résiliation du bail, sollicité, par déclaration enregistrée au greffe, la convocation de M. J... afin d'obtenir restitution du dépôt de garantie ; que M. J... a sollicité reconventionnellement le paiement de réparations locatives ; que, selon le second jugement attaqué (juridiction de proximité du Puy-en-Velay, 9 mai 2017), la rectification d'une erreur matérielle affectant le premier jugement rendu a été ordonnée ; Sur le premier moyen, ci-après annexé : Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ; Mais sur le deuxième moyen : Vu l'article 462 du code de procédure civile ; Attendu que, pour dire que le jugement du 10 janvier 2017 comportait une erreur matérielle affectant son dispositif, le jugement du 9 mai 2017 retient qu'il est indiqué par erreur dans le dispositif que la date de départ pour l'application des pénalités de retard au titre de la restitution du dépôt de garantie est le 1er novembre 2015, alors que c'est la date du 1er novembre 2016 qui doit être retenue, comme indiqué dans les motifs de la décision ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la remise des clés avait eu lieu le 1er septembre 2015, la juridiction de proximité qui, sous le couvert d'une rectification d'erreur matérielle, a modifié les droits et obligations des parties relatifs à la restitution dans le délai de deux mois du dépôt de garantie, a violé le texte susvisé ; Et vu l'article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du même code ; Attendu que la contradiction entre les motifs et le dispositif du jugement du 10 janvier 2017 résulte d'une erreur matérielle qui peut, selon l'article 462 du code de procédure civile, être réparée par la Cour de cassation à laquelle est déféré le jugement ; Attendu qu'ayant rappelé les termes de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit que le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur et relevé que M. W... avait remis les clés à M. J... le 1er septembre 2015, c'est par une erreur matérielle qu'il convient de rectifier que la juridiction de proximité a, en application de l'article 22 précité qui prévoit l'application d'une majoration pour chaque période mensuelle commencée en retard, fixé dans les motifs de sa décision le point de départ de la majoration susvisée au 1er novembre 2016, en lieu et place de la date du 1er novembre 2015 mentionnée à

bon droit dans le dispositif ;PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :Rejette le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le jugement rendu le 10 janvier 2017, entre les parties, par la juridiction de proximité du Puy en Velay ;CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu 9 mai 2017, entre les parties, par la juridiction de proximité du Puy-en-Velay ;DIT n'y avoir lieu à renvoi ;Rectifie le jugement du 10 janvier 2017 et dit que, dans les motifs de la décision, il y a lieu, au septième paragraphe de la page 4, de substituer à la mention "à compter du 1er novembre 2016" la mention "à compter du 1er novembre 2015" ;Condamne M. J... aux dépens exposés devant la Cour de cassation, ceux exposés devant la juridiction de proximité lors de la procédure en rectification d'erreur matérielle demeurant à la charge de l'Etat ;Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. J... à payer à la SCP Lyon-Caen et Thiriez la somme de 3 000 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 des jugements cassé et rectifié ;Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf mai deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêtMoyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. W....

PREMIER MOYEN DE CASSATIONIl est fait grief au jugement attaqué, en date du 10 janvier 2017, d'avoir, vu les articles 3-2 et 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, "constaté" que le montant des réparations locatives imputables à M. W... en fin de bail s'élève à la somme de 507 euros et d'avoir, en conséquence, limité la condamnation à remboursement de M. J... au titre de la restitution du dépôt de garantie au profit de M. W... à la somme de 262,86 euros, outre les pénalités de retard à hauteur de 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé et débouté M. W... de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive, manoeuvres dolosives et abus de faiblesse,Aux motifs que « Sur la restitution de dépôt de garantie et la déduction des réparations locativesL'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 prévoit qu'un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés : "A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à la remise à l'une des parties".De plus, l'article 22 de ladite loi du 6 juillet 1989 prévoit, en substance, que le dépôt de garantie est

restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise en main propre des clés au bailleur, 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. En l'espèce, les parties ne versent aux débats ni état des lieux d'entrée ni de sortie réalisés contradictoirement. Monsieur J... verse aux débats un état des lieux de sortie du 1er septembre 2015 où figure sa seule signature ainsi qu'un état des lieux établi contradictoirement avec son nouveau locataire le 4 mars 2016, où il apparaît que le couvercle de la chasse d'eau du WC est cassé, que la porte du placard de la terrasse est très abîmée, et que la main courante de l'escalier serait griffée. En l'absence d'état des lieux d'entrée, le preneur, qui en vertu de l'article 1731 du Code civil, est présumé avoir reçu les biens en bon état de réparation locative, est tenu de les rendre dans le même état. Or, Monsieur W... ne rapporte pas la preuve que les dégâts listés par le bailleur dans le local qu'il vient de quitter sans avoir signé l'état des lieux de sortie, n'ont pas eu lieu par sa faute. De son côté, le bailleur produit des documents photographiques où l'on voit un couvercle de chasse d'eau brisé, une porte extérieure en très mauvais état et une rame d'escalier très usée. Il présente également l'état des lieux d'entrée de son nouveau locataire où figurent ses mêmes remarques, ainsi que d'un devis de réparation du réservoir de la chasse d'eau par l'entreprise de plomberie LOUBAT pour 264 euros T.T.C. et un devis de changement de la porte extérieure par l'entreprise FARIGOULE pour 143 euros T.T.C. En ce qui concerne la main courante de l'escalier, les photos présentées ne permettent pas d'établir qu'elle soit à changer. Cependant, elle nécessite des frais de remise en état qu'il y a lieu d'évaluer à la somme de 100 euros, compte tenu du devis présenté. Il n'y a pas lieu de retenir les autres dégradations alléguées qui n'ont pas été visées dans l'état des lieux de sortie dont il n'est pas rapporté la preuve qu'elles concernent le logement de Monsieur W.... En conséquence, il y a lieu de condamner Monsieur J... à rembourser à Monsieur W... le dépôt de garantie sous déduction des frais de remise en état d'un montant de 507 euros, soit la somme de 262,86 euros, outre une majoration de 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé (...) » ; Et aux motifs, également, que « Sur la demande de dommages-intérêts pour résistance abusive du bailleur Il ressort des pièces produites aux débats que Monsieur W..., qui a délibérément omis de signer l'état des lieux de sortie, alors que celui-ci faisait manifestement état de dégradations qui lui étaient imputables, n'a pas recherché non plus à participer à l'ultime tentative de conciliation proposée par le conseil du

défendeur à la barre du tribunal. De même, l'existence des dégradations justifie que Monsieur J... retienne une partie du dépôt de garantie, pour couvrir le coût de leur remise en état. En conséquence de quoi, Monsieur W... qui ne justifie pas du préjudice qu'il invoque, sera débouté de sa demande de ce chef » ; 1°) Alors que M. W... avait fait valoir dans ses conclusions tant écrites qu'orales devant le juge de proximité qu'en dépit de ses demandes réitérées à trois reprises, aucun état des lieux n'avait été établi lors de son entrée dans les locaux, ou, en d'autres termes, que M. J... avait fait obstacle, par son inertie, à l'établissement d'un tel état des lieux ; que le juge de proximité, qui a laissé ces conclusions sans réponse, a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ; 2°) Et alors qu'un état des lieux doit être établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés ; qu'il incombe au bailleur qui a fait obstacle à l'établissement des lieux de prouver, par tous moyens, que les locaux étaient en bon état de réparations locatives lors de leur prise de possession par le preneur ; que, faute d'avoir recherché, comme cela le lui était expressément demandé par M. W..., s'il n'avait pas sollicité à plusieurs reprises l'établissement d'un état des lieux lors de son entrée dans les locaux et si, par voie de conséquence, M. J... n'avait pas fait obstacle par son inertie à l'établissement d'un tel état des lieux, le juge de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, par lui spécialement visé.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief au jugement rectificatif du 9 mai 2017 d'avoir rejeté la requête en rectification d'erreur matérielle de M. W..., mais rectifié le dispositif du jugement du 10 janvier 2017 en ce sens que la date de départ pour l'application des pénalités de retard au titre de la restitution du dépôt de garantie est le 1er novembre 2016. Aux motifs que « Selon l'article 462 du Code de procédure civile, les erreurs et omissions matérielles qui affectent un jugement, même passé en force de chose jugée, peuvent toujours être réparées par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à laquelle il est déféré, selon ce que le dossier révèle ou, à défaut, ce que la raison commande. En l'espèce, dans le jugement RG n° 91 16-000051 rendu le 10 janvier 2015, il est indiqué par erreur dans le dispositif que la date de départ pour l'application des pénalités de retard au titre de la restitution du dépôt de garantie est le 1er novembre 2015, alors que c'est la date du 1er novembre 2016 qui doit être retenue, comme indiqué dans les motifs de la décision. Et qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la requête en erreur matérielle présentée par Me ACHOU, avocat de Monsieur W... et de porter la date de départ pour l'application des pénalités

de retard au titre de la restitution du dépôt de garantie, au 1er novembre 2016 » ;1°) Alors que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense ; que toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ; que, saisi par M. W... d'une requête en rectification des seuls motifs du jugement du 10 janvier 2017, sans être saisi par M. J... d'une requête en rectification du dispositif, le juge de proximité, par son jugement "rectificatif" du 9 mai 2017, a modifié le dispositif du jugement du 10 janvier 2017 ; qu'il a ainsi méconnu l'objet de sa saisine et, par suite, violé l'article 4 du Code de procédure civile ;2°) Alors que, en tout état de cause, dans son dispositif, avant rectification, le jugement du 10 janvier 2017 condamnait M. J... à verser à M. W..., outre la somme de 262,86 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie, « les pénalités de retard à hauteur de 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé, à compter du 1er novembre 2015 » ; que la rectification demandée portait sur les motifs de ce jugement, mentionnant « une majoration de 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé, à compter du 1er novembre 2016 » ; que le jugement rectificatif a estimé que l'erreur matérielle à rectifier ne résidait pas dans les motifs mais dans le dispositif, sans en donner aucun motif, méconnaissant ainsi les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;3°) Et alors que, enfin, dans ses conclusions devant la juridiction de proximité du Puy-en-Velay, en date du 17 août 2016, M. W... sollicitait la condamnation de M. J... à lui verser, outre le montant du dépôt de garantie, « la majoration, en application de l'article 22 de la loi modifiée n° 89-642 du 6 juillet 1989, soit une somme égale à 10 % du loyer en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard, soit au total 846,85 euros » aux motifs exprès que M. J... aurait dû restituer le « dépôt de garantie de 769,86 euros dans un délai de deux mois après la remise en mains propres des clefs opérée fin août 2015 et qu'il y avait donc lieu de faire application de « la pénalité de l'article 22 de la loi modifiée n° 89-642 du 6 juillet 1989 prévoyant que "le dépôt de garantie est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard". Le retard sera de 11 mois à la date de l'audience, soit le 6 septembre 2016, dans la mesure où il part après les 2 mois prévus pour la restitution du dépôt de garantie, d'où une période débutant le 1er novembre 2015 compte tenu du départ des lieux le 31 août 2015 » ; que dans ses conclusions en réponse devant la juridiction de proximité du Puy-en-

Velay, M. J... ne contestait pas la date du 1er novembre 2015 invoquée à ce titre par M. W... ; que le jugement du 10 janvier 2017, qui relevait, dans son exposé des faits, que la remise des clés avait eu le 1er septembre 2015, visait expressément, dans son dispositif, l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lequel impose au bailleur qui n'a pas restitué au preneur le dépôt de garantie, éventuellement diminué des sommes qui lui sont dues par le preneur, dans le délai de deux mois à compter de la date de la restitution de clefs, de lui verser, dans tous les cas, en outre, une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période commencée en retard passé ledit délai de deux mois, avant de condamner M. J... à verser à M. W..., outre la somme de 262,86 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie, « les pénalités de retard à hauteur de 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé, à compter du 1er novembre 2015 » ; qu'en décidant néanmoins que l'erreur matérielle à rectifier ne résidait pas dans les motifs de ce jugement, mentionnant « une majoration de 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé, à compter du 1er novembre 2016 », sans autre justification, mais dans le dispositif, contrairement à ce que le dossier révèle et à ce que la raison commande, le jugement rectificatif a méconnu les exigences de l'article 462 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE) Il est fait grief au jugement attaqué, en date du 10 janvier 2017, tel que rectifié par le jugement rectificatif attaqué, en date du 9 mai 2017, d'avoir dit que la date de départ pour l'application des pénalités de retard au titre de la restitution du dépôt de garantie est le 1er novembre 2016, Aux motifs, retenus par le jugement rectifié du 10 janvier 2017, que « (...) l'article 22 de ladite loi du 6 juillet 1989 prévoit, en substance, que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise en main propre des clés au bailleur, 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. En l'espèce, les parties ne versent aux débats ni état des lieux d'entrée ni de sortie réalisés contradictoirement. Monsieur J... verse aux débats un état des lieux de sortie du 1er septembre 2015 où figure sa seule signature (...) ; (...) » ; En conséquence, il y a lieu de condamner Monsieur J... à rembourser à Monsieur W... le dépôt de garantie sous déduction des frais de remise en état d'un montant de 507 euros, soit la somme de 262,86 euros, outre une majoration de 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé, à compter du 1er novembre 2016 » ; Et aux motifs, retenus par le jugement rectificatif du 9 mai 2017, que « Selon

l'article 462 du Code de procédure civile, les erreurs et omissions matérielles qui affectent un jugement, même passé en force de chose jugée, peuvent toujours être réparées par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à laquelle il est déféré, selon ce que le dossier révèle ou, à défaut, ce que la raison commande. En l'espèce, dans le jugement RG n° 91 16-000051 rendu le 10 janvier 2015, il est indiqué par erreur dans le dispositif que la date de départ pour l'application des pénalités de retard au titre de la restitution du dépôt de garantie est le 1er novembre 2015, alors que c'est la date du 1er novembre 2016 qui doit être retenue, comme indiqué dans les motifs de la décision. Et qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter la requête en erreur matérielle présentée par Me ACHOU, avocat de Monsieur W... et de porter la date de départ pour l'application des pénalités de retard au titre de la restitution du dépôt de garantie, au 1er novembre 2016 » ; Alors que le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur ; qu'à 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 ; qu'il résulte du jugement rectifié du 10 janvier 2017 que M. W..., preneur, a restitué les clefs dès le 1er septembre 2015 à M. J..., bailleur, ce que celui-ci reconnaît ; que M. J... devait donc lui restituer le dépôt de garantie au plus tard le 1er novembre 2015 ; qu'en décidant néanmoins que la date de départ pour l'application des pénalités de retard au titre de la restitution du dépôt de garantie est le 1er novembre 2016, le jugement du 10 janvier 2017, tel que rectifié par le jugement rectificatif attaqué, en date du 9 mai 2017, a violé les dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. ECLI:FR:CCASS:2019:C300385

RÉFÉRENCE

Cour de cassation (Paris), civile, Chambre civile 3, 9 mai 2019, ECLI:FR:CCASS:2019:C300385.
Base open data des décisions de justice de l'ordre judiciaire, tenue par la Cour de cassation.
Diffusée via Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038488688>. Données sous Licence Ouverte 2.0. Dernière mise à jour de cette fiche le 4 septembre 2026.

Reproduction non opposable : seule la décision notifiée par la juridiction fait foi.