

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 1 février 2018**

**N° de pourvoi: 16-27204**

ECLI:FR:CCASS:2018:C300074

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte à Mme Monique Y... du désistement de son pourvoi ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de [...], 19 septembre 2016), rendu en dernier ressort, que Mme Monique Y... a donné à bail à M. B... un appartement dont elle était usufruitière ; qu'après la restitution des lieux, M. B... a saisi la juridiction de proximité en remboursement du dépôt de garantie ; que, Mme Monique Y... ayant renoncé à son usufruit, Mme Stéphanie Y... et MM. A... et Alexandre Y... (les consorts Y...), propriétaires indivis, sont intervenus volontairement à l'instance ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt d'accueillir partiellement cette demande alors, selon le moyen, que nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée ; qu'à moins que l'affaire ne soit jugée dès la première audience, le greffier avise par tous moyens de la date des audiences ultérieures les parties qui ne l'auraient pas été verbalement ; que, lorsqu'une partie a chargé une personne de la représenter en justice, les actes qui lui sont destinés sont notifiés à son représentant ; qu'en statuant à l'audience

du 20 juin 2016, en l'absence de comparution de l'avocat représentant les consorts Y..., quand il ne résulte d'aucune pièce de la procédure que ce dernier ait été régulièrement avisé de la tenue de cette audience, seule Mme Monique Y... ayant été avisée du renvoi, la juridiction de proximité a violé les articles 14, 19, 652 et 947 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'aucun texte n'impose au greffe d'informer l'avocat de la réouverture des débats et qu'il résulte des pièces de la procédure que Mme Monique Y... avait été avisée par le greffe de la nouvelle date d'audience ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 472 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour accueillir partiellement la demande, le jugement retient que M. B... a justifié les sommes restant dues par la bailleuse et versé les calculs demandés par le juge, qu'en conséquence, il convient de condamner les consorts Y... à verser à M. B... le solde du dépôt de garantie retenu, soit 1 303 euros, assortis des pénalités de retard légales de 1 344,20 euros, représentant un total de 2 647,20 euros ;

Qu'en statuant ainsi, sans analyser même succinctement les éléments de preuve produits par M. B... ni s'expliquer sur les motifs des déductions opérées, la juridiction de proximité a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 19 septembre 2016, entre les parties, par la juridiction de proximité de [...] ; 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 le tribunal d'instance de [...] ;

Condamne M. B... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts Y... ;

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 premier février deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour les consorts Y...

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué d'avoir condamné les consorts Y..., à savoir Mme Stéphanie Y..., MM. A... et Alexandre Y..., à verser à M. B... le solde du dépôt de garantie (1.303 euros), outre les pénalités légales de retard (1.344,20 euros), soit une somme totale de 2.647,20 euros ;

Aux motifs que par déclaration au greffe en date du 8 décembre 2015, M. Norbert B... a saisi la présente juridiction de proximité d'un litige l'opposant à Mme Monique X... veuve Y... ; il expose qu'une location d'un appartement, sis [...], lui a été consentie le 23 mai 2013 par Mme Monique X... veuve Y..., et qu'il a régulièrement restitué l'appartement loué le 28 août 2015 ; or, Mme Monique X... veuve Y..., bailleuse, a retenu une partie du dépôt de garantie de 3.278 euros, de façon injustifiée selon M. B..., au titre de loyers, charges, et taxes d'ordures ménagères impayés selon la bailleuse ainsi que pour la réparation d'un luminaire cassé, selon celle-ci, par les déménageurs des locataires, le tout représentant un total de 2.007 euros ; Mme Monique X... veuve Y... a donc réglé le solde dont elle estimait être redevable à M. B... ; elle a effectué un règlement complémentaire de 211 euros, considérant ainsi ne plus rien devoir à ses anciens locataires ; à l'issue de l'audience du 8 février 2016, à laquelle Mme Monique X... veuve Y..., défenderesse, était représentée par Me Z..., le délibéré avait été fixé au 23 mai 2016 ; pendant le délibéré, les 9 et 13 avril 2016, sans autorisation du juge, Mme Monique X... veuve Y... a adressé deux courriers à son ancien locataire, M. B..., accompagnés d'un chèque de 570 euros ; que le demandeur a refusé ; le conseil de Mme Monique X... veuve Y... a indiqué que, postérieurement à l'audience, M. B... avait sollicité le détail de charges de l'année 2015 de sa cliente qui avait alors procédé au remboursement d'une nouvelle somme « excédentaire » selon elle, de 570 euros ; compte tenu des échanges et nouvelles pièces communiquées pendant le délibéré et de l'impossibilité en résultant pour le juge de déterminer avec exactitude les sommes restant dues entre les parties, le juge a ordonné la réouverture des débats à l'audience du 20 juin 2016, avec obligation pour les parties de se présenter chacune avec des décomptes précis et actualisés, les justificatifs à l'appui des décomptes, ainsi qu'un récapitulatif de leurs demandes ; à l'audience du 20 juin 2016, seul M. B..., demandeur a comparu ; Me D... Z..., représentant les consorts Y..., défendeurs, n'a pas comparu ; M. B... a versé une attestation de la société de déménagement intervenue, et demandé au tribunal de prononcer la condamnation de Mme Monique X... veuve Y... à lui rembourser le solde du dépôt de garantie, soit 1507 euros à titre principal, assortis des pénalités de retard légales à hauteur de 1311,20 euros, ainsi que 1500 euros au titre de l'article 700 du CPC et condamner Mme Y... aux dépens ; le délibéré a été fixé au 19 septembre 2016 ;

ALORS QUE nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée ; qu'à moins que l'affaire ne soit jugée dès la première audience, le greffier avise par tous moyens de la date des audiences ultérieures les parties qui ne l'auraient pas été verbalement ; que lorsqu'une partie a chargé une personne de la représenter en justice, les actes qui lui sont destinés sont notifiés à son représentant ; qu'en statuant à l'audience du 20 juin 2016, en l'absence de comparution de l'avocat représentant les consorts Y..., quand il ne résulte d'aucune pièce de la procédure que ce dernier ait été régulièrement avisé de la tenue de cette audience, seule Mme Monique Y... ayant été avisée du renvoi, la juridiction de proximité a violé les articles 14, 19, 652 et 947 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué d'avoir condamné les consorts Y..., à savoir Mme Stéphanie Y..., MM. A... et Alexandre Y..., à verser à M. B... le solde du dépôt de garantie (1.303 euros), outre les pénalités légales de retard (1.344,20 euros), soit une somme totale de 2.647,20 euros ;

Aux motifs que M. B... a versé une attestation de la société de déménagement intervenue, et demandé au tribunal de prononcer la condamnation de Mme Monique X... veuve Y... à lui rembourser le solde du dépôt de garantie, soit 1.507 euros à titre principal, assortis des pénalités de retard légales à hauteur de 1.311,20 euros, ainsi que 1.500 euros au titre de l'article 700 du CPC et condamner Mme Y... aux dépens ; le délibéré a été fixé au 19 septembre 2016 ;

aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond et le juge ne fait droit à la demande que s'il l'estime régulière, recevable et bien fondée, ce qui est le cas en l'espèce ;

Vu l'acte notarié de renonciation d'usufruit versé par la bailleuse Mme Monique X... veuve Y..., au profit de Mme Stéphanie Y..., M. A... Y..., et M. Alexandre Y... ;

Vu l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6, qui dispose que le dépôt de garantie « (...) 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 lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. (...)

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.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté

annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, 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, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

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. (

) ».

Vu les pièces versées par le demandeur à l'appui de sa demande ;

Vu l'état des lieux de sortie contradictoire dressé par les parties le 28 août 2015 qui prévoyait « qu'aucune somme correspondant à des travaux ne puisse être facturée à Monsieur et Madame B... hormis le lessivage des murs et le ménage » ;

Vu les 4 courriers de relance adressés en vain par Monsieur B... à la bailleuse et défenderesse en octobre et décembre 2015 ;

Vu l'attestation sur l'honneur en bonne et due forme de la société de déménagement Allo Courses Déménagements, versée par Monsieur B... à la demande du juge, contestant fermement la version opposée par Mme Monique X... veuve Y... pour justifier la retenue d'une partie du dépôt de garantie ;

Les taxes d'ordures ménagères étaient comprises dans les charges, et la défenderesse n'a pas versé d'autre pièce au débat ;

Vu l'article 9 du code de procédure civile qui dispose : « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » ;

Face à la difficulté du juge à déterminer les sommes dues ou restant dues à la partie demanderesse, la défenderesse a préféré s'abstenir, n'hésitant pas à communiquer en cours de délibéré au demandeur un nouveau chèque de remboursement partiel du dépôt de garantie, refusé au demeurant par M. B... ;

M. B... a justifié les sommes restant dues par la bailleuse, et versé les calculs demandés par le juge ;

En conséquence, il convient de condamner les consorts Y... à verser à M. B... le solde du

dépôt de garantie retenu, soit 1303 euros &lt; DG de 3278 - (suppléments de loyers et charges dues par M. B... + remboursement partiel antérieur de Mme Monique X... veuve Y..., soit 120 € + 160 € + 213 € + 1482 € &gt;, assortis des pénalités de retard légales de 1.344,20 euros, représentant un total de 2.647,20 euros ;

1) ALORS QUE si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, mais le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ; qu'en se bornant à retenir que M. B... avait justifié des sommes restant dues par la bailleuse et versé les calculs demandés par le juge, en conséquence de quoi il convenait de condamner les consorts Y... à lui verser le solde du dépôt de garantie d'un montant de 1.303 euros, montant obtenu après déduction de certaines sommes, et les pénalités de retard légales d'un montant de 1.344,20 euros, sans analyser, même de manière sommaire, les éléments de preuve versés au débat par M. B... et les calculs effectués par ce dernier, la juridiction de proximité a violé l'article 472 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE les consorts Y..., représentés à l'audience du 8 février 2016 par Me Z..., avaient versé aux débats un décompte adressé au locataire par un courrier du 15 octobre 2015 mentionnant notamment un supplément de loyer pour les années 2014 et 2015, et d'un solde de charges pour les années 2014 et 2015 ; qu'en déduisant du dépôt de garantie les sommes correspondant aux suppléments de loyer de 2014 et 2015 et au solde de charges pour l'année 2014, sans s'expliquer sur le solde de charges pour l'année 2015, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3) ALORS QU'il ne résulte pas du contrat de location que la taxe sur les ordures ménagères ait été incluse dans les charges ; qu'en retenant le contraire, la juridiction de proximité a dénaturé les termes clairs et précis de ce contrat, et a violé l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les documents de la cause ;

4) ALORS SUBSIDIAREMENT QU'en ne précisant pas l'élément de preuve dont elle déduisait que la taxe sur les ordures ménagères était incluse dans les charges, la juridiction de proximité n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 ;

5) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige ; qu'il ne peut notamment accorder plus qu'il n'est demandé par une partie ; que M. B... demandait, au titre des pénalités de retard, la somme de 1.311,20 euros ; qu'en lui allouant, à ce titre, la somme de 1.344,20 euros, la juridiction de proximité a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Juridiction de proximité de Paris 12ème , du 19 septembre 2016