CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION
_____

Arrêt du 29 janvier 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 75 FS-B

Pourvoi n° J 24-20.758

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de Mme [O] [N], épouse [S].
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 03 octobre 2024.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 JANVIER 2026

Mme [O] [N], épouse [S], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° J 24-20.758 contre l'arrêt rendu le 23 janvier 2024 par la cour d'appel de Versailles (chambre 1-2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société du [Adresse 3], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 4],

2°/ à la Société européenne de gestion immobilière et patrimoniale (Segip), société par actions simplifiée, exploitant sous l'enseigne JLC immobilier, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseillère, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de Mme [N], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de la société civile immobilière du [Adresse 3], de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de la Société européenne de gestion immobilière et patrimoniale, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 2 décembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Grall, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 23 janvier 2024), par actes des 31 octobre 2012 et 1er mars 2013, la société civile immobilière du [Adresse 3] (la bailleresse) a donné en location à Mme [N] (la locataire) un appartement dont elle est propriétaire.

2. Le bail a pris fin par l'effet d'un congé pour vendre délivré par la bailleresse à la locataire à effet au 31 mars 2016.

3. Par acte du 29 mars 2019, la locataire a assigné la bailleresse en restitution du dépôt de garantie majoré de pénalités de retard et indemnisation de divers préjudices.

4. La bailleresse a formé une demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2016 et assigné la Société européenne de gestion immobilière et patrimoniale, gestionnaire du bien loué, en garantie de toutes condamnations prononcées contre elle.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter toutes ses demandes et de la condamner à payer une certaine somme à la bailleresse, alors :

« 1°/ que le dépôt de garantie est restitué dans un délai prévu par la loi, déduction faites, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des
sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire ; que seules les sommes dues au titre du bail peuvent être déduites du dépôt de garantie ; qu'à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués ; que dès lors, les sommes dues au titre d'une occupation sans droit ni titre après la fin du délai de préavis, qui ne trouvent pas leur source dans le bail mais dans l'occupation des lieux, ne peuvent être déduites du montant du dépôt de garantie ; qu'en jugeant le contraire, pour imputer le montant de l'indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2016 sur la créance de restitution de dépôt de garantie due au titre d'un bail dont elle avait constaté qu'il avait pris fin le 31 mars 2016, la cour d'appel a violé les articles 22 et 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

2°/ que, sauf connexité entre les dettes, la compensation suppose que les créances réciproques soient certaines,

fongibles, liquides et exigibles ; qu'une créance d'indemnité d'occupation, qui trouve sa source dans le fait juridique résultant de l'occupation des lieux, n'est pas connexe à la créance de restitution du dépôt de garantie, qui trouve sa source dans le contrat de bail ; qu'en jugeant le contraire, pour dire que la compensation s'était opérée de plein droit, de sorte que la créance d'indemnité d'occupation n'était pas atteinte par prescription, la cour d'appel a violé les articles 15 et 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; ensemble les articles 1289, 1290 et 1291 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, applicable au litige. »

Réponse de la Cour

6. Selon l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie, prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, 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.

7. Est incluse dans les sommes restant dues au bailleur l'indemnité d'occupation dont le locataire est redevable s'il se maintient dans les lieux au-delà du terme du bail, ce dont il résulte que le locataire qui agit en restitution du dépôt de garantie ne peut opposer au bailleur la prescription de son action en paiement d'une indemnité d'occupation.

8. Ayant constaté que la locataire s'était maintenue dans les lieux loués au-delà de la date d'effet du congé pour vendre, la cour d'appel a, à bon droit, déduit le montant de l'indemnité d'occupation dont la locataire était redevable de la créance de restitution du dépôt de garantie et, par ce seul motif, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [N] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-neuf janvier deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article450 du code de procédure civile.