

Arrêt n° 507 du 31 mai 2018 (17-18.069) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C300507

BAIL D'HABITATION

Cassation

Demandeur : société Seminor, société anonyme

Défendeur : Mme Virginie X...

Sur le moyen unique :

Vu l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le dépôt de garantie est prévu pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire et que, lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, la régularisation définitive des charges et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et de celles dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, interviennent dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Dieppe, 20 février 2017), rendu en dernier ressort, que Mme X... a, après la résiliation du bail d'habitation portant sur un appartement de la société Seminor, saisi la juridiction de proximité en restitution du dépôt de garantie et en paiement de pénalités de retard ; Attendu que, pour condamner la société Seminor à payer à Mme X... une somme de 65,21 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie et une somme de 1 237 euros correspondant à une majoration de 10 % du loyer mensuel pour chaque période mensuelle commencée en retard, le jugement retient que la société Seminor est débitrice d'une somme de 537,71 euros correspondant au dépôt de garantie à hauteur de 471,87 euros et à un avoir sur charges de 65,84 euros, que Mme X... est débitrice d'une somme de 472,50 euros au titre des réparations locatives, soit un solde en faveur de Mme X... de 65,21 euros, et que, celle-ci ayant quitté les lieux le 18 décembre 2014, le solde du dépôt de garantie aurait dû lui être restitué au plus tard le 18 février 2015 ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que les sommes dues au titre des réparations locatives excédaient le montant du dépôt de garantie et que la somme due par le bailleur résultait de la régularisation des charges, soumise à un délai de restitution différent, la juridiction de proximité, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 20 février 2017, entre les parties, par la juridiction de proximité de Dieppe ; 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 Dieppe ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Collomp, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Valdès-Boulouque, premier avocat général

Avocat(s) : SCP François-Henri Briard