

Arrêt n° 334 du 08 avril 2021 (19-23.343) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2021:C300334

Cassation

Demandeur(s) : Mme E... W...

Défendeur(s) : M. V... S...

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 2 juillet 2019), M. S... a donné à bail à Mme W... et à M. K... , copreneurs solidaires, une maison d'habitation. Mme W... a donné congé à effet au 29 avril 2015. Le 4 janvier 2016, M. K... a libéré les lieux et un état des lieux de sortie a été établi.

2. M. S... a assigné Mme W... et M. K... en paiement d'un arriéré de loyers et de charges, et de réparations locatives.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Mme W... fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. S... les sommes de 4 091,33 euros et de 2 739 euros, alors « que le dépôt de garantie a pour objet de garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, au nombre desquelles figure celle de payer le loyer ; qu'en considérant, pour écarter le moyen tiré de ce que le dépôt de garantie devait être déduit des sommes dues au titre de la dette locative, qu'il n'avait pas vocation à couvrir des échéances de loyer, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 7 et 22 de la loi du 6 juillet 1989 :

4. Selon le premier de ces textes, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Selon le second, un dépôt de garantie peut être prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire.

5. Pour condamner Mme W... à payer à M. S... une somme de 4 091,33 euros au titre d'un arriéré de loyers et charges, l'arrêt retient que le dépôt de garantie n'a pas vocation à couvrir des échéances de loyer.

6. En statuant ainsi, alors que le dépôt de garantie a notamment pour objet de garantir le paiement du loyer, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le moyen unique, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

7. Mme W... fait le même grief à l'arrêt, alors « que la solidarité du colocataire qui a donné congé s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé ; que ne peuvent être mis à la charge du colocataire qui a donné congé la réparation de dégradations dont il n'est pas constaté qu'elles sont survenues avant la fin de la période de solidarité ; qu'en mettant à la charge de Mme W... , dont elle constatait qu'elle avait été libérée de ses obligations contractuelles à compter du 29 octobre 2015, un prorata de travaux correspondant à des désordres constatés dans l'état des lieux de sortie établi le 4 janvier 2016 avec le colocataire qui était resté dans les lieux, la cour d'appel a violé l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 8-1, VI, de la loi du 6 juillet 1989 :

8. Selon ce texte, la solidarité d'un des colocataires prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elle s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

9. Il en résulte que la solidarité prend fin pour les dettes nées à compter de cette date.

10. Pour condamner Mme W... à payer une somme de 2 739 euros au titre de la régularisation des charges et de réparations locatives, l'arrêt retient que cette somme correspond à un prorata, au 29 octobre 2015, du montant total de 3 553,03 euros arrêté au 4 janvier 2016, suffisamment justifié par un tableau récapitulatif de régularisation des charges et des devis des travaux de remise en état, et que l'état des lieux de sortie du 4 janvier 2016 en présence de son ex-compagnon justifie de la charge de remise en état des désordres correspondant aux devis produits.

11. En statuant ainsi, alors que la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux était née après l'expiration de l'obligation solidaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 juillet 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne M. S... aux dépens ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Collomp, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : Me Haas - SCP Rocheteau et Uzan Sarano