

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 6 mars 2012
N° de pourvoi: 11-13729
 Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
 SCP Ghestin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que le constat d'état des lieux de sortie dressé par huissier de justice ne relevait aucun désordre locatif, que les dégradations invoquées n'avaient fait l'objet d'aucun constat contradictoire et que Mme X... avait retenu unilatéralement et en dehors de toute procédure contradictoire le montant du dépôt de garantie, la cour d'appel a pu en déduire que la bailleresse, en résistant à la demande de restitution de ce dépôt, avait commis une faute faisant dégénérer en abus l'exercice d'un droit ;

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

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six mars deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils pour Mme X...

MOYEN UNIQUE DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Madame X... à payer à Monsieur Y... la somme de 300 euros en remboursement de son dépôt de garantie et celle de 150 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE le contrat de location du meublé figurant au dossier n'est que partiel et ne comporte que la première page, sur laquelle la date du 18 octobre 2007 paraît avoir été ajoutée par la suite à la main ; que les mentions concernant la durée du contrat et le montant du dépôt de garantie ne sont pas communiquées, pas plus que les modalités d'établissement

de constat d'état des lieux d'entrée et de sortie ; que les parties s'accordent cependant sur le montant de 300 euros de la caution déposée lors de la signature du bail par Monsieur Y..., ce montant étant expressément mentionné sur le décompte en date du 12 Février 2009 établi par Madame X... ; que par courrier en date du 11 décembre 2008, Madame X... acceptait le départ de son locataire à la fin du mois de décembre 2008 et le dispensait du mois de préavis qui aurait été selon elle contractuellement prévu, les clefs devant être restituées le 31 décembre 2008 ; que Madame X... a fait établir un constat d'état des lieux de sortie le 16 Janvier 2009 par un huissier qui n'a relevé aucun désordre locatif ; que Madame X... a cependant établi un décompte le 12 février 2009 aux termes duquel elle a déduit du montant de la caution de 300 euros la somme totale de 174,27 euros au titre de l'espagnolette cassée sur le volet que le locataire « aurait dû signaler » (101,28 euros TTC), au titre d'un tapis orange en fourrure synthétique passé à la machine à laver et détruit (6,99 euros) et au titre de la réparation de la machine à laver dont les tuyaux auraient été bouchés par le tapis (66 euros) ; qu'elle a restitué la somme de 6,83 euros au titre d'un trop perçu sur charges ; que ces dégradations n'ayant fait l'objet d'aucun constat contradictoire ne pouvaient être retenues à l'encontre de Monsieur Y... ; que de même l'inventaire versé aux débats mentionnant une verseuse de cafetière bouilloire électrique cassée, la détérioration du tapis et du lave linge, ainsi que de la vaisselle manquante n'a aucune valeur probante, cet inventaire n'ayant pas été établi ni signé par les deux parties et étant au surplus daté du 18 octobre 2007, étant rappelé qu'une partie ne peut se constituer une preuve à elle-même ; qu'il en résulte que Madame X... sera condamnée à restituer l'intégralité du montant de la caution de 300 euros en deniers et quittances eu égard au chèque de 132,56 euros déjà établi à l'ordre de Gaël Y... et dont la Banque Postale dans un courrier en date du 8 décembre 2009 certifie que ce chèque a été débité du compte de Mme X... ; que le contrat de bail n'étant pas intégralement produit aux débats, le Tribunal ne peut vérifier l'imputation du paiement du constat d'état des lieux de sortie établi par l'huissier ; que la demande en paiement formée à ce titre par Madame X... sera en conséquence rejetée ; que la demande en dommages-intérêts pour résistance abusive formée à l'encontre de Madame X... sera accueillie en raison du procédé utilisé qui consiste à retenir unilatéralement et en dehors de toute procédure contradictoire des sommes à l'encontre d'un locataire ; que cette demande sera cependant ramenée à de plus justes proportions et Madame X... sera condamnée de ce chef à la somme de 150 euros (jugement entrepris p. 3 al. 7, 8, 9, p. 4) ;

ALORS QUE l'exercice d'une action en justice est un droit, qui ne peut donner lieu à indemnités que s'il est démontré l'existence de circonstances particulières l'ayant fait dégénérer en abus, ce que le seul fait de succomber ne suffit pas à établir ; qu'en l'espèce la décision attaquée se contente d'affirmer que la demande en dommages-intérêts du locataire est justifiée « en raison du procédé utilisé qui consiste à retenir unilatéralement et en dehors de toute procédure contradictoire des sommes à l'encontre d'un locataire », cependant que Madame X... se fondait sur l'existence de dégradations du local loué pour retenir une partie du dépôt de garantie destiné à cette fin ; que le fait pour le bailleur de succomber dans la preuve des dégradations n'est pas constitutif de faute ; qu'en jugeant du contraire, le Tribunal a violé l'article 1382 du Code civil.

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Montpellier du 25 mars 2010