

Désormais, la Cour de Cassation exige du bailleur des éléments de justification s'il veut retenir le dépôt de garantie. Le bailleur peut conserver le dépôt de garantie en vue d'effectuer des réparations locatives. Mais s'il ne les réalise pas, il doit, pour conserver ce dépôt, justifier d'un préjudice résultant d'une difficulté à louer compte tenu des dégradations constatées, que le dépôt de garantie est censé compenser.

PRINCIPE

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie pour garantir l'exécution des obligations locatives par le locataire. Le dépôt de garantie doit être restitué à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant, des sommes restants dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

ETAT DE LA JURISPRUDENCE

- **La jurisprudence ancienne**

Jusqu'à présent la jurisprudence de la Cour de Cassation¹ était favorable au bailleur, puisqu'elle rappelait que l'indemnisation de ce dernier, sous la forme d'une retenue totale ou partielle du dépôt de garantie, n'était pas soumise à l'exécution des réparations locatives.

- **La jurisprudence nouvelle**

Aujourd'hui, opérant un revirement de jurisprudence, la Cour de Cassation, dans un arrêt du 31 mars 2009², exige cette fois du bailleur, des éléments de justification s'il veut retenir le dépôt de garantie.

Les faits

Au départ de son locataire, un bailleur constate que le carrelage de la cuisine est abîmé et que le mélangeur de l'évier doit être changé. Il refuse de restituer le dépôt de garantie, l'appartement est remis en location, avec le même loyer sans que les désordres soient réparés. Pour autant le bailleur persiste dans son refus de restituer à l'ancien locataire son dépôt de garantie.

Le contenu de la décision

La cour d'appel condamne le bailleur à rembourser le locataire estimant « qu'aucun élément n'est versé aux débats permettant d'établir que les menus désordres indiqués sur l'état des lieux ont été réparés et le bailleur ne rapportant pas la preuve ni d'avoir effectué les travaux, ni d'avoir dû relouer à des conditions plus défavorables, le préjudice n'est pas établi ». Le bailleur forme un pourvoi en cassation, en vain puisque la Cour confirme la décision d'appel. Par cette décision de principe, la Cour de Cassation définit des règles nouvelles.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

¹ Cour de cassation III, du 16 septembre 2008, n°07-15789

² Cour de Cassation III, du 31 mars 2009, n°08-12714