REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur les trois moyens réunis, ci-après annexés :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 13 janvier 2014), que M. X..., propriétaire d'une maison donnée à bail à M. et Mme Y..., leur a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire puis les a assignés en acquisition de cette clause ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande et de dire que le bail a été résilié à ses torts ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, le 22 mars 2011, un huissier de justice mandaté par le bailleur avait changé la serrure de la porte d'entrée et souverainement retenu que, par suite de ce changement, les locataires avaient été privés de la possibilité d'accéder aux lieux donnés à bail, la cour d'appel, qui a précisé le fondement juridique de sa décision et n'était pas tenue de procéder à une recherche relative à la date de restitution des clés que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit, sans dénaturation, que le bail devait être résilié à cette date aux torts du bailleur et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu 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 par le président en son audience publique du vingt-trois juin deux mille seize.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a jugé que le bail avait été résilié à la date du 22 mars 2011 par suite de la privation par le bailleur de l'accès aux locaux loués, a en conséquence décidé que les demandes de Monsieur X... tendant à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et à l'expulsion des locataires étaient sans objet, a débouté Monsieur X... de sa demande d'indemnité d'occupation et a fixé sa dette à l'égard des époux Y... à la somme de 190, 97 euros après compensation d'une dette de loyers de 1. 313, 03 euros avec une dette de restitution de dépôt de garantie de 1. 504 euros ;

AUX MOTIFS QUE « le commandement de payer délivré le 15 mars 2011 portait sur les loyers de février et mars 2011 ; qu'il est en effet établi, et d'ailleurs non contesté, que jusqu'au mois de janvier 2011 inclus, les loyers avaient été entièrement payés ; que les époux Y... justifient de ce qu'ils ont déménagé, suite à une mutation professionnelle, les 16 et 17 mars 2011 ; que cet état de fait ne suffit cependant pas à mettre un terme au bail et à les dispenser de leur obligation de payer les loyers ; qu'en application des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ils étaient en effet tenus de donner congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, avec un préavis qui aurait éventuellement pu être réduit à un mois, s'agissant en l'occurrence d'un congé consécutif à une mutation ; qu'or, non seulement les intéressés ne justifient pas avoir adressé au bailleur un congé dans les formes et conditions exigées par le texte susvisé, mais ils reconnaissent, au contraire, ne pas l'avoir fait, prétendant que le bailleur, avisé verbalement de leur départ, les aurait dispensés de ce faire, ce dont ils ne rapportent aucunement la preuve ; que, par ailleurs, les allégations selon lesquelles ils ne connaîtraient pas l'adresse de Didier X... et n'auraient eu aucun moyen de lui adresser leur congé sont totalement fantaisistes, l'adresse de l'intéressé figurant dans le bail, ainsi que dans les courriers qu'il leur a adressés, comme dans les actes de procédure, et les époux Y... ne démontrant aucunement que cette adresse serait fausse ; que si tel avait été le cas, le congé délivré à cette adresse n'en aurait pas moins été valable, étant observé que les modalités de réception de ce courrier auraient permis de démontrer, le cas échéant, l'inexactitude de ladite adresse ; que les époux Y... ne justifient en aucune manière de l'envoi, ni même d'une tentative d'envoi, d'un congé à la seule adresse qu'ils connaissaient ; que, de la même manière, rien ne les empochait d'adresser le paiement du loyer, par chèque, à cette adresse ; que leur défense sur ce point est donc dépourvue de toute pertinence ; mais que les époux Y... font valoir à bon droit qu'à compter du 22 mars 2011, ils n'ont plus eu la possibilité d'accéder aux lieux loués, par suite du changement de la serrure de la porte d'entrée ; que leurs allégations sur ce point sont corroborées parie procès-verbal de saisie-conservatoire dressé le 22 mars 2011 par maître Z..., huissier de justice à BEAUGENCY (45), à la requête de Didier X..., dont il résulte que la pénétration dans les lieux n'a pu se faire que par une ouverture forcée de la porte ainsi que de la lettre d'explications adressée par l'huissier instrumentaire, le 23 mars 2013, à la chambre départementale des huissiers de justice du Loiret, aux termes de laquelle elle indique que l'ouverture de la porte d'entrée a dégradé le barillet, qu'elle n'était plus en mesure de s'assurer de la fermeture des locaux, qu'elle a donc sollicité du serrurier le changement du barillet, qu'elle a laissé un avis aux époux Y... en leur précisant qu'elle tenait à leur disposition, en son étude, les clés de la porte d'entrée et que le barillet de la porte du garage et du sous-sol, permettant également d'accéder aux locaux, n'avait pas quant à lui été changé ; que dès lors que les locataires n'avaient plus accès au logement, il n'est pas établi qu'ils aient pu prendre connaissance de l'avis de l'huissier, ce qu'ils contestent ; que ; par ailleurs, il n'est pas démontré qu'ils aient conservé un accès par le garage ou le sous-sol, dont ils indiquent, sans être démentis, qu'il était fermé de l'intérieur par un verrou ; que force est donc de constater qu'à compter du 22 août 2011, les époux Y... ont été privés de l'accès à l'immeuble loué, par suite du changement de serrure intervenu ; que le bail doit donc être considéré comme ayant été résilié à cette date, étant observé que, dès le 22 mars 2011, le bailleur était informé par les constatations de l'huissier instrumentaire que les lieux avaient été vidés par les locataires ; que les époux Y... restent débiteurs, au titre des loyers de février et mars 2011, de 768 + (768/ 31x22) = 1. 313, 03 € ; que les intéressés ont versé un dépôt de garantie de 1. 504 € à leur entrée dans les lieux ; que, après imputation du solde des loyers sur celui-ci, les époux Y... restent créanciers d'une somme de 190, 97 € ; que Didier X... sera condamné au remboursement de cette somme ; que, par suite de la résiliation intervenue, la demande d'expulsion formée par Didier X... est sans objet ; que la plainte pénale déposée par les époux Y... a été classée sans suite ; que les intéressés ne démontrent pas que Didier X... ait eu la volonté de leur nuire, le changement de serrure intervenu, en conséquence duquel ils ont été privés d'accès aux locaux, étant consécutif à la détérioration involontaire du barillet, à l'occasion de la saisie conservatoire régulièrement pratiquée par maître Z...; qu'en tout état de cause, les époux Y..., qui avaient d'ores et déjà quitté les lieux à cette date, ne justifient pas du préjudice subi du fait de la privation d'accès ; que le présent litige résulte de l'obstination réciproque des deux parties, qui a empêché que soit amiablement constatée la résiliation du bail, plutôt que d'une volonté du bailleur, de tromper sciemment la religion du tribunal, étant observé qu'à l'origine se situe le comportement fautif des locataires, qui ont quitté les lieux, sans délivrer régulièrement congé et sans s'acquitter des deux derniers mois de loyers » (arrêt, p. 4 à 6) ;

ALORS QUE, premièrement, les juges sont tenus de préciser le fondement juridique de leur décision ; qu'en décidant en l'espèce qu'il convenait de résoudre le bail à la date du 22 mars 2011 pour cette raison que les époux Y... auraient été privés de l'accès au logement à partir de cette date, sans qu'il soit permis de comprendre sur quelle règle se fonde cette résiliation, les juges du fond ont violé l'article 12 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, la résiliation unilatérale du contrat de bail d'habitation est soumise à la formalité du congé notifié par lettre recommandée ou par acte d'huissier et au respect d'un préavis ; qu'en l'espèce, les juges ont eux-mêmes constaté que, si les époux Y... avaient quitté les lieux à la date du 22 mars 2011, ils avaient néanmoins omis de délivrer le moindre congé à leur bailleur ; qu'en décidant néanmoins que, du fait de ce départ, et du remplacement concomitant de la serrure endommagée par l'huissier de justice, le bail avait été résilié à la date du 22 mars 2011, les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, en violation de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

ALORS QUE, troisièmement, l'acquisition de la clause résolutoire de plein droit contenue dans un bail d'habitation ne prend effet que deux mois après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux ; qu'en l'espèce, les juges ont eux-mêmes constaté que le commandement de payer visant la clause résolutoire avait été signifié par M. Didier X... le 15 mars 2011 ; qu'il en résultait que, de côté même du bailleur, la résiliation n'était pas intervenue avant le 15 mai 2011 ; qu'en prétextant néanmoins du remplacement d'une serrure intervenu le 22 mars 2011 à la suite des diligences de l'huissier de justice pour fixer à cette date la résiliation du contrat de bail, les juges du fond ont également violé l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

ALORS QUE, quatrièmement, la résiliation pour inexécution ne peut être prononcée qu'à la condition que soit constatée l'existence d'un manquement dont la gravité justifie de mettre fin à l'accord des parties ; qu'il n'en va pas différemment lorsque les manquements invoqués émanent réciproquement de l'une et l'autre parties ; qu'en se bornant à constater en l'espèce que la résiliation du bail devait être acquise à la date du 22 mars 2011 pour cette seule raison que les locataires n'habitaient plus la maison et que la serrure de la porte d'entrée avait dû être changée par l'huissier de justice à la suite de la saisie conservatoire pratiquée à la demande du bailleur, sans indiquer en quoi ces circonstances revêtaient les caractères d'un manquement contractuel et d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1184 et 1741 du code civil ;

ALORS QUE, cinquièmement, la rupture amiable d'un contrat suppose de constater l'existence d'une volonté en ce sens de la part de l'ensemble des parties ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations des juges que, s'agissant du bailleur, le remplacement de la serrure faisait suite à une détérioration survenue au cours de la saisie conservatoire pratiquée par les soins de l'huissier de justice, cependant que, s'agissant des locataires, ceux-ci ont quitté les lieux sans en informer le propriétaire ; qu'en se fondant néanmoins sur le remplacement de la serrure de la porte d'entrée, d'une part, et sur le départ des locataires, d'autre part, quand aucun de ces éléments n'était de nature, au regard des circonstances, à manifester la volonté de l'une ou l'autre parties de mettre fin au contrat de bail, les juges du fond ont également privé leur décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

ET ALORS QUE, sixièmement, et en toute hypothèse la résiliation d'un contrat de bail d'immeuble ne prend effet qu'au jour de la restitution des clés par le locataire ; qu'en décidant en l'espèce que, du fait du changement de la serrure de la porte d'entrée, le bail avait été résilié à la date du 22 mars 2011, quand il résultait des écritures même des locataires que ceux-ci n'avaient pas restitué les clés avant le mois de mars 2013 (conclusions du 11 juillet 2013, p. 7, in fine), les juges du fond ont de toute façon violé l'article 1134 du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a jugé que le bail avait été résilié à la date du 22 mars 2011 par suite de la privation par le bailleur de l'accès aux locaux loués, a en conséquence décidé que les demandes de Monsieur X... tendant à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et à l'expulsion des locataires étaient sans objet, a débouté Monsieur X... de sa demande d'indemnité d'occupation et a fixé sa dette à l'égard des époux Y... à la somme de 190, 97 euros après compensation d'une dette de loyers de 1. 313, 03 euros avec une dette de restitution de dépôt de garantie de 1. 504 euros ;

AUX MOTIFS QUE « le commandement de payer délivré le 15 mars 2011 portait sur les loyers de février et mars 2011 ; qu'il est en effet établi, et d'ailleurs non contesté, que jusqu'au mois de janvier 2011 inclus, les loyers avaient été entièrement payés ; que les époux Y... justifient de ce qu'ils ont déménagé, suite à une mutation professionnelle, les 16 et 17 mars 2011 ; que cet état de fait ne suffit cependant pas à mettre un terme au bail et à les dispenser de leur obligation de payer les loyers ; qu'en application des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ils étaient en effet tenus de donner congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, avec un préavis qui aurait éventuellement pu être réduit à un mois, s'agissant en l'occurrence d'un congé consécutif à une mutation ; qu'or, non seulement les intéressés ne justifient pas avoir adressé au bailleur un congé dans les formes et conditions exigées par le texte susvisé, mais ils reconnaissent, au contraire, ne pas l'avoir fait, prétendant que le bailleur, avisé verbalement de leur départ, les aurait dispensés de ce faire, ce dont ils ne rapportent aucunement la preuve ; que, par ailleurs, les allégations selon lesquelles ils ne connaîtraient pas l'adresse de Didier X... et n'auraient eu aucun moyen de lui adresser leur congé sont totalement fantaisistes, l'adresse de l'intéressé figurant dans le bail, ainsi que dans les courriers qu'il leur a adressés, comme dans les actes de procédure, et les époux Y... ne démontrant aucunement que cette adresse serait fausse ; que si tel avait été le cas, le congé délivré à cette adresse n'en aurait pas moins été valable, étant observé que les modalités de réception de ce courrier auraient permis de démontrer, le cas échéant, l'inexactitude de ladite adresse ; que les époux Y... ne justifient en aucune manière de l'envoi, ni même d'une tentative d'envoi, d'un congé à la seule adresse qu'ils connaissaient ; que, de la même manière, rien ne les empochait d'adresser le paiement du loyer, par chèque, à cette adresse ; que leur défense sur ce point est donc dépourvue de toute pertinence ; mais que les époux Y... font valoir à bon droit qu'à compter du 22 mars 2011, ils n'ont plus eu la possibilité d'accéder aux lieux loués, par suite du changement de la serrure de la porte d'entrée ; que leurs allégations sur ce point sont corroborées parie procès-verbal de saisie-conservatoire dressé le 22 mars 2011 par maître Z..., huissier de justice à BEAUGENCY (45), à la requête de Didier X..., dont il résulte que la pénétration dans les lieux n'a pu se faire que par une ouverture forcée de la porte ainsi que de la lettre d'explications adressée par l'huissier instrumentaire, le 23 mars 2013, à la chambre départementale des huissiers de justice du Loiret, aux termes de laquelle elle indique que l'ouverture de la porte d'entrée a dégradé le barillet, qu'elle n'était plus en mesure de s'assurer de la fermeture des locaux, qu'elle a donc sollicité du serrurier le changement du barillet, qu'elle a laissé un avis aux époux Y... en leur précisant qu'elle tenait à leur disposition, en son étude, les clés de la porte d'entrée et que le barillet de la porte du garage et du sous-sol, permettant également d'accéder aux locaux, n'avait pas quant à lui été changé ; que dès lors que les locataires n'avaient plus accès au logement, il n'est pas établi qu'ils aient pu prendre connaissance de l'avis de l'huissier, ce qu'ils contestent ; que ; par ailleurs, il n'est pas démontré qu'ils aient conservé un accès par le garage ou le sous-sol, dont ils indiquent, sans être démentis, qu'il était fermé de l'intérieur par un verrou ; que force est donc de constater qu'à compter du 22 août 2011, les époux Y... ont été privés de l'accès à l'immeuble loué, par suite du changement de serrure intervenu ; que le bail doit donc être considéré comme ayant été résilié à cette date, étant observé que, dès le 22 mars 2011, le bailleur était informé par les constatations de l'huissier instrumentaire que les lieux avaient été vidés par les locataires ; que les époux Y... restent débiteurs, au titre des loyers de février et mars 2011, de 768 + (768/ 31x22) = 1. 313, 03 € ; que les intéressés ont versé un dépôt de garantie de 1. 504 € à leur entrée dans les lieux ; que, après imputation du solde des loyers sur celui-ci, les époux Y... restent créanciers d'une somme de 190, 97 € ; que Didier X... sera condamné au remboursement de cette somme ; que, par suite de la résiliation intervenue, la demande d'expulsion formée par Didier X... est sans objet ; que la plainte pénale déposée par les époux Y... a été classée sans suite ; que les intéressés ne démontrent pas que Didier X... ait eu la volonté de leur nuire, le changement de serrure intervenu, en conséquence duquel ils ont été privés d'accès aux locaux, étant consécutif à la détérioration involontaire du barillet, à l'occasion de la saisie conservatoire régulièrement pratiquée par maître Z...; qu'en tout état de cause, les époux Y..., qui avaient d'ores et déjà quitté les lieux à cette date, ne justifient pas du préjudice subi du fait de la privation d'accès ; que le présent litige résulte de l'obstination réciproque des deux parties, qui a empêché que soit amiablement constatée la résiliation du bail, plutôt que d'une volonté du bailleur, de tromper sciemment la religion du tribunal, étant observé qu'à l'origine se situe le comportement fautif des locataires, qui ont quitté les lieux, sans délivrer régulièrement congé et sans s'acquitter des deux derniers mois de loyers » (arrêt, p. 4 à 6) ;

ALORS QUE, premièrement, les juges sont tenus de ne pas dénaturer les pièces sur lesquelles ils se fondent ; qu'en l'espèce, si l'attestation établie le 23 mars 2013 par Me Nadia Z...indiquait bien que la serrure de la porte d'entrée avait dû être remplacée le 22 mars 2011 à l'occasion de la saisie conservatoire appelée à être pratiquée sur les meubles des époux Y..., elle précisait également que ceux-ci avaient été avisés de ce que la nouvelle clé était tenue à leur disposition, que la porte desservant le garage et le sous-sol de la maison leur permettait toujours d'accéder à la maison et que, quelques jours plus tard, Monsieur Y... avait d'ailleurs pris l'attache de son étude ; qu'en se bornant à s'appuyer sur les seules énonciations de cette lettre selon lesquelles la serrure avait été remplacée, pour estimer que M. et Mme Y... n'avaient plus eu accès à leur logement à partir du 22 mars 2011, la cour d'appel a dénaturé l'attestation de l'huissier de justice du 23 mars 2013, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en tout cas, il appartient au locataire qui agit en résolution de faire la preuve de l'inexécution par le bailleur de ses obligations ; qu'en se bornant en l'espèce à relever que la serrure de la porte d'entrée principale de la maison avait été remplacée à l'occasion de la saisie conservatoire pratiquée par l'huissier de justice mandaté par Monsieur X..., et à donner foi pour le surplus aux allégations des époux Y... selon lesquelles il leur avait été impossible de prendre connaissance de l'avis de passage de l'huissier instrumentaire les informant de ce que la nouvelle clé avait été laissée à leur disposition en son étude, cependant que Maître Z...indiquait dans sa lettre du 23 mars 2013 que la porte du garage et du sous-sol permettait toujours d'accéder à la maison et qu'il avait été contacté quelques jours plus tard par Monsieur Y..., les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard des articles 1184 et 1741 du code civil ;

ALORS QUE, troisièmement, sauf accord contraire des parties, le locataire reste redevable au terme du bail d'une indemnité d'occupation jusqu'à restitution des clés ; qu'il importe peu à cet égard qu'il n'occupe plus effectivement les locaux ; qu'en l'espèce, il résultait des propres écritures des époux Y... que ceux-ci n'avaient restitué les clés de la maison qu'au cours du mois de mars 2013 (conclusions du 11 juillet 2013, p. 7, in fine) ; qu'en rejetant néanmoins la demande d'indemnité d'occupation formulée par Monsieur X... au prétexte que ses locataires n'occupaient plus les lieux depuis le 17 mars 2011 et que le remplacement de la serrure les aurait privés de l'accès à la maison, les juges du fond ont statué par des motifs inopérants, en violation de l'article 1371 du code civil et les règles qui gouvernent l'enrichissement sans cause ;

ET ALORS QUE, quatrièmement, et en tout cas, en ne s'assurant pas, avant de rejeter la demande d'indemnité d'occupation, de ce que M. et Mme Y... avait effectivement restitué les clés à leur bailleur, quand cette éventualité avait été formellement écartée par le jugement frappée d'appel et qu'elle était au surplus démentie par l'attestation du 23 mars 2013 fondant l'arrêt attaqué, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard de l'article 1371 du code civil et ses règles qui gouvernent l'enrichissement sans cause.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a jugé que le bail avait été résilié à la date du 22 mars 2011 par suite de la privation par le bailleur de l'accès aux locaux loués, a en conséquence décidé que les demandes de Monsieur X... tendant à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et à l'expulsion des locataires étaient sans objet, a débouté Monsieur X... de sa demande d'indemnité d'occupation et a fixé sa dette à l'égard des époux Y... à la somme de 190, 97 euros après compensation d'une dette de loyers de 1. 313, 03 euros avec une dette de restitution de dépôt de garantie de 1. 504 euros ;

AUX MOTIFS QUE « le commandement de payer délivré le 15 mars 2011 portait sur les loyers de février et mars 2011 ; qu'il est en effet établi, et d'ailleurs non contesté, que jusqu'au mois de janvier 2011 inclus, les loyers avaient été entièrement payés ; que les époux Y... justifient de ce qu'ils ont déménagé, suite à une mutation professionnelle, les 16 et 17 mars 2011 ; que cet état de fait ne suffit cependant pas à mettre un terme au bail et à les dispenser de leur obligation de payer les loyers ; qu'en application des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ils étaient en effet tenus de donner congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, avec un préavis qui aurait éventuellement pu être réduit à un mois, s'agissant en l'occurrence d'un congé consécutif à une mutation ; qu'or, non seulement les intéressés ne justifient pas avoir adressé au bailleur un congé dans les formes et conditions exigées par le texte susvisé, mais ils reconnaissent, au contraire, ne pas l'avoir fait, prétendant que le bailleur, avisé verbalement de leur départ, les aurait dispensés de ce faire, ce dont ils ne rapportent aucunement la preuve ; que, par ailleurs, les allégations selon lesquelles ils ne connaîtraient pas l'adresse de Didier X... et n'auraient eu aucun moyen de lui adresser leur congé sont totalement fantaisistes, l'adresse de l'intéressé figurant dans le bail, ainsi que dans les courriers qu'il leur a adressés, comme dans les actes de procédure, et les époux Y... ne démontrant aucunement que cette adresse serait fausse ; que si tel avait été le cas, le congé délivré à cette adresse n'en aurait pas moins été valable, étant observé que les modalités de réception de ce courrier auraient permis de démontrer, le cas échéant, l'inexactitude de ladite adresse ; que les époux Y... ne justifient en aucune manière de l'envoi, ni même d'une tentative d'envoi, d'un congé à la seule adresse qu'ils connaissaient ; que, de la même manière, rien ne les empochait d'adresser le paiement du loyer, par chèque, à cette adresse ; que leur défense sur ce point est donc dépourvue de toute pertinence ; mais que les époux Y... font valoir à bon droit qu'à compter du 22 mars 2011, ils n'ont plus eu la possibilité d'accéder aux lieux loués, par suite du changement de la serrure de la porte d'entrée ; que leurs allégations sur ce point sont corroborées parie procès-verbal de saisie-conservatoire dressé le 22 mars 2011 par maître Z..., huissier de justice à BEAUGENCY (45), à la requête de Didier X..., dont il résulte que la pénétration dans les lieux n'a pu se faire que par une ouverture forcée de la porte ainsi que de la lettre d'explications adressée par l'huissier instrumentaire, le 23 mars 2013, à la chambre départementale des huissiers de justice du Loiret, aux termes de laquelle elle indique que l'ouverture de la porte d'entrée a dégradé le barillet, qu'elle n'était plus en mesure de s'assurer de la fermeture des locaux, qu'elle a donc sollicité du serrurier le changement du barillet, qu'elle a laissé un avis aux époux Y... en leur précisant qu'elle tenait à leur disposition, en son étude, les clés de la porte d'entrée et que le barillet de la porte du garage et du sous-sol, permettant également d'accéder aux locaux, n'avait pas quant à lui été changé ; que dès lors que les locataires n'avaient plus accès au logement, il n'est pas établi qu'ils aient pu prendre connaissance de l'avis de l'huissier, ce qu'ils contestent ; que ; par ailleurs, il n'est pas démontré qu'ils aient conservé un accès par le garage ou le sous-sol, dont ils indiquent, sans être démentis, qu'il était fermé de l'intérieur par un verrou ; que force est donc de constater qu'à compter du 22 août 2011, les époux Y... ont été privés de l'accès à l'immeuble loué, par suite du changement de serrure intervenu ; que le bail doit donc être considéré comme ayant été résilié à cette date, étant observé que, dès le 22 mars 2011, le bailleur était informé par les constatations de l'huissier instrumentaire que les lieux avaient été vidés par les locataires ; que les époux Y... restent débiteurs, au titre des loyers de février et mars 2011, de 768 + (768/ 31x22) = 1. 313, 03 € ; que les intéressés ont versé un dépôt de garantie de 1. 504 € à leur entrée dans les lieux ; que, après imputation du solde des loyers sur celui-ci, les époux Y... restent créanciers d'une somme de 190, 97 € ; que Didier X... sera condamné au remboursement de cette somme ; que, par suite de la résiliation intervenue, la demande d'expulsion formée par Didier X... est sans objet ; que la plainte pénale déposée par les époux Y... a été classée sans suite ; que les intéressés ne démontrent pas que Didier X... ait eu la volonté de leur nuire, le changement de serrure intervenu, en conséquence duquel ils ont été privés d'accès aux locaux, étant consécutif à la détérioration involontaire du barillet, à l'occasion de la saisie conservatoire régulièrement pratiquée par maître Z...; qu'en tout état de cause, les époux Y..., qui avaient d'ores et déjà quitté les lieux à cette date, ne justifient pas du préjudice subi du fait de la privation d'accès ; que le présent litige résulte de l'obstination réciproque des deux parties, qui a empêché que soit amiablement constatée la résiliation du bail, plutôt que d'une volonté du bailleur, de tromper sciemment la religion du tribunal, étant observé qu'à l'origine se situe le comportement fautif des locataires, qui ont quitté les lieux, sans délivrer régulièrement congé et sans s'acquitter des deux derniers mois de loyers » (arrêt, p. 4 à 6) ;

ALORS QU'en matière de bail d'immeuble à usage d'habitation, la restitution du dépôt de garantie par le bailleur est subordonnée à celle préalable des clés du logement par le locataire ; qu'en l'espèce, le jugement rendu en premier instance avait notamment constaté que les époux Y... ne faisaient pas la preuve qui leur incombait d'avoir restitué les clés à Monsieur X... ; qu'en déclarant néanmoins Monsieur X... tenu à restitution du dépôt de garantie sans s'assurer de ce que ses locataires lui avait préalablement restitué les clés du logement, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

**ECLI:FR:CCASS:2016:C300765**

**Analyse**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Orléans , du 13 janvier 2014