



Obligation du nouveau bailleur de restituer le dépôt de garantie

publié le **24/10/2016**, vu **2075 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Lorsque les locaux loués sont transmis à un nouveau propriétaire en cours de bail, le locataire peut récupérer son dépôt de garantie entre les mains du nouveau bailleur. Ainsi, depuis la loi 2009-323 du 25 mars 2009, le locataire voit ses chances augmenter d'obtenir la restitution de son dépôt de garantie puisque cette restitution incombe désormais au nouveau bailleur, et non uniquement à l'ancien bailleur.

Lorsque les locaux loués sont transmis à un nouveau propriétaire en cours de bail, le locataire peut récupérer son dépôt de garantie entre les mains du nouveau bailleur. Ainsi, depuis la loi 2009-323 du 25 mars 2009, le locataire voit ses chances augmenter d'obtenir la restitution de son dépôt de garantie puisque cette restitution incombe désormais au nouveau bailleur, et non uniquement à l'ancien bailleur.

En l'espèce, le locataire peut récupérer son dépôt de garantie s'élevant à 980€ directement auprès du nouveau bailleur.

Cass, Civ 3^e, 8 septembre 2016, n°15-19169

Sur le moyen unique :

Vu l'article 22, alinéa 8, de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu qu'en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur ;

Attendu, selon les jugements attaqués (juridiction de proximité de Mantes-la-Jolie, 7 avril et 2 juin 2014), rendus en dernier ressort, que Mme X... a pris à bail un logement appartenant à M. Y... moyennant versement d'un dépôt de garantie de 980 euros ; que le bien a été vendu en cours de bail à la SCI Inicio Immo (la SCI) et qu'un contrat de bail a été établi le 1er août 2010 entre l'acquéreur et la locataire ; que Mme X..., après avoir résilié le bail et quitté les lieux, a sollicité la convocation de la SCI afin d'obtenir restitution du dépôt de garantie ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, le jugement rendu le 2 juin 2014 retient que Mme X... demande le remboursement d'une somme de 980 euros qui ne correspond à aucun des deux montants mentionnés dans le bail du 1er août 2010 au titre du dépôt de garantie, qu'il lui appartient de justifier du paiement effectué entre les mains de la SCI pour en demander le remboursement, ce qu'elle ne fait pas, la SCI n'ayant pas donné quittance du dépôt de garantie, qu'il convient de se référer au contrat de bail du 1er août 2010 conclu entre les parties, et non au contrat conclu par Mme X... avec le précédent bailleur et qu'il résulte des pièces produites, dont le contrat de bail, et des explications fournies à l'audience par Mme X..., que le dépôt de garantie n'a pas été versé à la SCI directement, que les relations entre le premier bailleur et la SCI ne sont pas connues par Mme X... et qu'elle ne peut ni établir que le montant de son dépôt de garantie a été

transmis à son nouveau bailleur ni justifier de son montant ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que Mme X... avait versé un dépôt de garantie d'un montant de 980 euros à M. Y... et que le bien avait été vendu en cours de bail à la SCI Inicio Immo, la juridiction de proximité, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'aucun grief n'est dirigé contre le jugement rendu le 7 avril 2014 par la juridiction de proximité de Mantes-la-Jolie ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le jugement rendu le 7 avril 2014 par la juridiction de proximité de Mantes-la-Jolie ;

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 2 juin 2014, entre les parties, par la juridiction de proximité de Mantes-la-Jolie ; 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 la juridiction de proximité de Poissy ;

Condamne la SCI Inicio Immo aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Inicio Immo à payer à la SCP Célice, Blanpain, Soltner et Texidor la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement cassé ;

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