



JURIDIQUE

Restitution du dépôt de garantie et indemnité d'occupation

Dans les faits, une SCI a donné en location un appartement, et le bail a pris fin à la suite d'un congé pour vendre.

Le locataire assigne la bailleuse en restitution du dépôt de garantie majoré de pénalités de retard et indemnisation de divers préjudices.

La bailleuse, de son côté, forme une demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'occupation pour un mois et assigne le gestionnaire en garantie de toutes condamnations contre elle.

La Cour d'appel a rejeté les demandes du locataire et l'a condamné à payer à la bailleuse une somme au motif qu'il était resté dans l'appartement. Elle a déduit le montant de l'indemnité d'occupation de la créance de restitution du dépôt de garantie.

Le locataire s'est pourvu en cassation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme l'arrêt d'appel. Elle indique que, dans les sommes restant dues au bailleur, est incluse l'indemnité d'occupation du locataire qui se maintient dans les lieux au-delà du terme du bail. Elle considère que le locataire qui agit en restitution du dépôt de garantie ne peut opposer au bailleur la prescription de son action en paiement d'une indemnité d'occupation.

Ce qu'il faut retenir : La Cour de cassation valide la déduction faite de l'indemnité d'occupation du locataire de la créance de restitution du dépôt de garantie.

- Cass, 3^{ème} civ, 29 janvier 2026, n°24-20.758