

8 janvier 2015

Cour de cassation

Pourvoi n° 13-27.919

Deuxième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2015:C200037

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué que M. X... a donné à bail, par acte sous seing privé du 20 février 1998, à M. Y..., un local à usage d'habitation situé à Paris (18e arrondissement), ...; que par acte d'huissier en date du 23 janvier 2009, il a fait délivrer à M. Y..., un commandement de payer visant la clause résolutoire puis l'a fait assigner en résiliation du bail et en expulsion ; que par nouvel acte d'huissier en date du 27 juillet 2009, M. X... a fait délivrer un congé pour vendre ; que par jugement du 18 février 2010, le tribunal d'instance a notamment constaté la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de M. Y... ; que M. Y... a interjeté appel du jugement ;

Sur le premier moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le condamner à verser une somme à M. X... au titre de l'arriéré locatif sans avoir été convoqué personnellement et directement devant la cour d'appel ;

Mais attendu que selon l'article 899 du code de procédure civile, devant la cour d'appel, les parties, sauf dispositions contraires, sont tenues de constituer avocat ; qu'en l'absence de disposition contraire en matière de contentieux des baux d'habitation, les règles relatives à la représentation obligatoire doivent s'appliquer ; que M. Y... était représenté par un avocat ;

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

Sur le deuxième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt d'être rendu lors du délibéré par quatre juges au lieu de trois légalement ;

Mais attendu que les mentions d'une décision de justice font foi jusqu'à inscription de faux ; que l'arrêt attaqué comporte la mention que la cour, lors du délibéré, était composée de Mme Z..., Mme A...et Mme B...; que la requête en inscription de faux contre cette mention présentée par M. Y... ayant été rejetée par ordonnance du premier président de la Cour de cassation du 23 octobre 2014, l'arrêt est réputé avoir été rendu par ces trois magistrats ;

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

Sur le troisième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt attaqué d'être rendu par une cour d'appel qui n'a pas été impartiale et indépendante ;

Mais attendu qu'en application de l'article 430, alinéa 2, du code de procédure civile, les contestations afférentes à la composition des juridictions doivent être présentées, à peine d'irrecevabilité, dès l'ouverture des débats ou dès la révélation de l'irrégularité si celle-ci survient postérieurement, faute de quoi aucune nullité ne peut être ultérieurement prononcée de ce chef, même d'office ; que M. Y..., représenté à l'audience, a eu connaissance de la composition de la cour d'appel dès l'ouverture des débats mais ne l'a pas contestée devant les juges du fond ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

Sur le quatrième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt attaqué de relever d'office que ses conclusions régulièrement communiquées avaient 85 pages sans respecter le principe de la contradiction ;

Mais attendu que ce moyen, qui se borne à critiquer des motifs de l'arrêt attaqué, n'est pas recevable ;

Sur le cinquième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt attaqué de rejeter la demande d'annulation totale du bail d'habitation signé le 20 février 1998 avec effet rétroactif dès la signature dudit bail le 20 février 1998 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. Y... avait versé deux mois de loyers au titre du dépôt de garantie et accepté de verser des loyers d'avance pour une période de six mois au cours de laquelle il avait occupé en contre-partie les lieux à titre de locataire et retenu que le bail ayant été mis à exécution, la demande de nullité du bail opposée pour faire échec aux demandes en résiliation de bail et validation du congé, plus de douze ans après le commencement d'exécution, ne pouvait être accueillie pas plus que celle fondée sur la nullité des clauses, ce qui rendait sans objet les autres demandes subséquentes, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

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

Sur le sixième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt attaqué de ne pas répondre aux moyens pertinents de défense de ses conclusions ;

Mais attendu que ce moyen, qui se borne à critiquer les motifs de l'arrêt attaqué, n'est pas recevable ;

Sur le septième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt attaqué de valider le congé pour vendre signifié le 27 juillet 2009 ;

Mais attendu que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation de la valeur et de la portée des éléments de preuve, que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a retenu, pour valider le congé pour vendre signifié le 27 juillet 2009, que la cave n'était pas incluse dans l'assiette du bail et que l'indication du bidet dans la description du bien mis en vente n'empêchait pas M. Y... d'apprécier la pertinence de l'offre ;

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

Sur le huitième moyen, pris en sa première branche, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt attaqué de rejeter la demande de compensation pour les sommes réglées afférentes aux charges locatives antérieures à 2004 et de confirmer subséquemment la résiliation du bail ;

Mais attendu que par une interprétation exclusive de dénaturation des conclusions de M. Y... que leur ambiguïté rendait nécessaire et par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, la cour d'appel, sans être

tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu rejeter la demande de compensation des sommes afférentes aux charges antérieures à 2004 et confirmer la résiliation du bail ; d'où il suit que le moyen pris en sa première branche n'est pas fondé ;

Sur le huitième moyen, pris en sa seconde branche, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait le même grief à l'arrêt attaqué ;

Mais attendu que la deuxième branche, qui ne précise pas en quoi l'arrêt aurait violé les articles 1290 du code civil et 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en confirmant la résiliation du bail, ne satisfait pas aux prescriptions de l'article 978, alinéa 2, du code de procédure civile et doit comme telle, être déclarée irrecevable ;

Sur le neuvième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt attaqué de confirmer le jugement déféré sur la résiliation du bail à compter du 22 mars 2009 à minuit et de le condamner à verser à M. X..., la somme de 7 510, 40 euros au titre de l'arriéré locatif selon le décompte arrêté au 23 juillet 2010, alors que le commandement de payer signifié le 23 janvier 2009 indiquait la somme due de 4 371, 03 euros ;

Mais attendu que ce moyen, qui ne précise pas en quoi l'arrêt aurait violé les articles 1184, 1234 et 1351 du code civil, ne satisfait pas aux prescriptions de l'article 978, alinéa 2, du code de procédure civile et doit comme tel, être déclaré irrecevable ;

Sur le dixième moyen :

Vu l'article 696 du code de procédure civile ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, les avocats peuvent, dans les matières où leur ministère est obligatoire, demander que la condamnation aux dépens soit assortie à leur profit du droit de recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont ils ont fait l'avance sans avoir reçu provision ;

Attendu que selon l'arrêt attaqué, M. Y...a été condamné au paiement des dépens de première instance et d'appel pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le ministère d'avocat n'était pas obligatoire dans la procédure de première instance, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que les dépens de première instance peuvent être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 28 février 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi de ce chef ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par Me Copper-Royer, avocat aux Conseils, pour M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, d'avoir condamné Monsieur Patrick Y... à verser à Monsieur Georges X... la somme de 7 510, 40 euros au titre de l'arriéré locatif, sans avoir convoqué personnellement et directement Monsieur Patrick Y... devant la Cour.

AUX MOTIFS implicites, et répétés à Monsieur Patrick Y... par la greffière de la chambre 3 ; Pôle 04, de la cour d'appel de Paris qui a rendu l'arrêt attaqué : selon la désignation de la conseillère de la mise en état de la cause, dont ordonnance de clôture rendue le 25 octobre 2012, la représentation par avoué tantôt puis par un avocat est obligatoire dans la procédure afférente.

Alors d'une part que le jugement rendu le 18 février 2010 déféré à la cour d'appel de Paris (pièce n° 03) avait été rendu par le Tribunal d'Instance du 18ème arrondissement de Paris où la procédure était orale et n'exigeait pas la représentation obligatoire par un avocat conformément à l'article 846 du code de procédure civile, Monsieur Y... avait personnellement présenté sa défense ; qu'au visa de l'article 931 du code de procédure civile expressément applicable devant la cour d'appel de Paris : « Les parties se défendent elles-mêmes. Elles ont la faculté de se faire assister ou représenter selon les règles applicables devant la juridiction dont émane le jugement (2) », qu'ainsi la règle applicable du Tribunal d'Instance dont le jugement déféré émanait n'exigeait pas la représentation obligatoire du justiciable par un avocat ou un ancien avoué dès lors ; Subséquemment, au visa de l'article 937 du code de procédure civile, le greffier de la cour d'appel devait convoquer, par courrier recommandé avec demande d'Avis et réception, directement et personnellement Monsieur Patrick Y... aux débats dès la fixation, qu'en ayant omis de convoquer directement et personnellement Monsieur Y... sous aucune forme durant toute la procédure et l'avoir ainsi condamné, la cour d'appel a violé l'article 937 du code de procédure civile.

Qu'il est de jurisprudence constante de la cour de cassation : « viole les articles 14 et 937 du code de procédure civile, la cour d'appel qui estime qu'une partie a été régulièrement citée par une convocation adressée uniquement à son avocat, alors qu'il ne résulte pas de la procédure que cette partie ait été personnellement convoquée » Cass. Soc. 26 mai 1993 : D. 1993. IR 167 ; JCP 1994. II. 22270, note du Rusquec.

La censure de l'arrêt attaqué est inéluctable.

Alors d'autre part que nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée, que de surcroît toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement ; qu'ainsi la cour d'appel, en ayant pas entendu et appelé Monsieur Y... aux débats et l'avoir ainsi condamné, a violé l'article 14 du code de procédure civile et l'article 6-1° de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentale, a excédé son pouvoir (Jurisprudence constante cour de cassation chambre commerciale, 08 janvier 2013, Pourvoi n° 11-26059).

Alors enfin que le jugement rendu le 18 février 2010 déféré devant la cour d'appel avait été rendu par le Tribunal d'Instance du 18ème arrondissement de Paris où la procédure est orale conformément à l'article 846 du code de procédure civile ; que devant la cour d'appel de Paris dans la procédure sans représentation obligatoire au visa de l'article 931 du code de procédure civile il est prévu :

« Les parties se défendent elles-mêmes. Elles ont la faculté de se faire assister ou représenter selon les règles applicables devant la juridiction dont émane le jugement ; elles peuvent aussi se faire assister ou représenter par un avoué » ; que

de surcroît, l'article 899 du code de procédure civile prévoit en matière de procédure contentieuse :

« Les parties sont tenues, sauf dispositions contraires, de constituer avocat » ;

Qu'ainsi, cette dérogation de dispositions contraires prévue par l'article 899 du code de procédure civile, est caractérisée par les dispositions de l'article 931 du code de procédure civile prévoyant devant la cour d'appel : « Elles (les parties) ont la faculté de se faire assister ou représenter selon les règles applicables devant la juridiction dont émane le jugement » ; La cour d'appel, en condamnant Monsieur Barthélémy sans qu'il soit convoqué aux débats pour se défendre, en a violé : les articles 931 et 846 du code de procédure civile ensemble l'article 899 par fausse application du code de procédure civile.

La cassation est encourue.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR eu en délibération quatre juges au lieu de trois juges légalement.

AUX MOTIFS QUE l'arrêt attaqué mentionne en première page :

« COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été évoquée le 22 Novembre 2012, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Michèle Z..., Conseillère faisant fonction de président empêché et Madame Isabelle A..., Conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Michèle Z..., Conseillère faisant fonction de Présidente

Madame Isabelle A..., Conseillère

Madame Sabine B..., Conseillère, en application de l'ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de PARIS du 20 décembre 2012 »,

ET AUX MOTIFS, selon la preuve contraire de l'AVIS daté du 24 janvier 2013 (pièce n° 90), conformément à l'article 450 du code de procédure civile, transmis par le Président JACQUES C...à l'avocat de Monsieur Y...Maître ROTH qui indique :

« Conformément aux dispositions de l'article 450 du code de procédure civile, je vous informe qu'en raison d'une difficulté majeure, le délibéré a été prorogé à la date du 28 Février 2013 Le président, Jacques C...»

ALORS D'UNE PART QU'il résulte de la preuve contraire de l'avis daté du 24 janvier 2013 que le président JACQUES C...avait participé au délibéré de la cause en révélant : « Je vous informe qu'en raison d'une difficulté majeure, le délibéré a été prorogé à la date du 28 Février 2013 » (pièce n° 90) ; qu'il est constant au visa de l'article L 121-2 du code de l'organisation judiciaire sauf disposition particulière, les juges statuent en nombre impair, ils doivent être en nombre au moins égal à celui que prescrivent les règles relatives à l'organisation judiciaire, en étant ainsi quatre juges à délibérer : Madame Michèle Z...conseillère faisant fonction de Présidente, Madame Isabelle A...conseillère, Madame Sabine B..., le président Jacques C...la cour d'appel a ainsi violé l'article L 121-2 du code de l'organisation judiciaire qui est d'ordre public ensemble les articles 447 et 458 du code de procédure civile.

ALORS D'AUTRE PART QUE l'arrêt devait indiquer le nom des juges qui en ont délibéré, qu'en omettant d'indiquer le nom du président Jacques C...dont la preuve contraire de l'avis daté du 24 janvier 2013 démontrait qu'il avait participé au délibéré, la cour d'appel a violé les articles 454 et 458 du code de procédure civile.

ALORS ENFIN QU'il est de jurisprudence constante de la cour de cassation au visa de l'article 430 du code de procédure civile : qu'il ne peut être reproché à un justiciable de s'être abstenu de soulever l'irrégularité structurelle de la composition de la Cour, en l'espèce composé de quatre juges en délibéré, alors que ne pouvant s'adresser à une juridiction autrement composée au sens des articles L. 121-2 du code de l'organisation judiciaire et 447 du code de procédure civile, il s'exposait à ne pas avoir statuer sur la demande (Jurisprudence constante de la cour de cassation, 2ème chambre civile, audience du 08 Mars 2005, Pourvoi n° 03-19747) ; Qu'en étant ainsi dans l'impossibilité de saisir la cour d'appel du fait de son irrégularité structurelle de composition en délibéré de quatre juges, s'exposant à ne pas avoir statuer du fait de ladite irrégularité structurelle, Monsieur Y... en n'a pas eu le droit d'accès à un Tribunal, la cour d'appel en a ainsi violé l'article 06 alinéa 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 430 du code de procédure civile.

La cassation est encourue.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR été rendu par une cour d'appel qui n'a pas été impartiale et indépendante.

AUX MOTIFS QUE la juge Madame ISABELLE A..., conseillère, mentionnée dans l'arrêt rendu le 28 février 2013, composant la cour d'appel en délibéré, avait également composé la cour d'appel de Paris en délibéré dans l'arrêt rendu le 08 novembre 2011 ; RG n° 11/ 12882 (pièce n° 21) par le Pôle 4 ; chambre 4 de la cour d'appel de Paris ; que ledit arrêt rendu le 08 novembre 2011 concernait les conséquences du même contrat de bail d'habitation et les mêmes parties : Monsieur Patrick Y... contre Monsieur Georges X... ;

ALORS QUE Monsieur Y... avait droit à un tribunal impartial et ayant l'apparence d'un tribunal impartial et indépendant ; la juge Madame ISABELLE A...en ayant précédemment délibéré, en procédant à l'examen du dossier, dans l'arrêt rendu le 08 novembre 2011 qui a dit irrecevable le recours à l'encontre de l'ordonnance de radiation au visa de l'article 526 du code de procédure civile qui autorisait l'expulsion de Monsieur Y... de son logement au titre du même bail d'habitation dont la même juge Madame ISABELLE A...en a une seconde fois délibéré dans l'arrêt présentement attaqué, par ce préjugement de la cause, l'apparence de l'impartialité objective et de l'impartialité objective n'ont pas été respectées par la cour d'appel ; que ce préjugement de l'arrêt rendu le 08 novembre 2011 n'assurait pas les garanties suffisantes pour exclure à cet égard tout doute légitime de Monsieur Y..., qu'il en résulte notamment que ce simple doute suffit à altérer l'apparence de l'impartialité de la cour (jurisprudence constante de la cour européenne des droits de l'homme du 28 septembre 1995, Procola) ; Qu'en privant ainsi Monsieur Y... d'un tribunal impartial et ayant l'apparence d'un tribunal impartial et indépendant, la cour d'appel a violé l'article 06 alinéa 1er de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

La cassation est encourue.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR relevé d'office que les conclusions de Monsieur Y..., régulièrement communiquées, avaient 085 pages, sans respecter le principe de la contradiction.

AUX MOTIFS QUE « Il a fait signifier le 3 octobre 2012 des conclusions comportant 85 pages dont 70 relatives aux motifs et 15 pages relatives au dispositif. » (arrêt attaqué page 03, alinéa 03) ;

ALORS D'UNE PART QUE de façon expresse, Monsieur avait indiqué à la cour d'appel par lettre datée du 21 novembre 2012 (pièces n° 09 et 10), considérant les graves difficultés qu'il avait rencontrées dans la procédure devant ladite cour, que ses dernières conclusions récapitulatives définitives régulièrement déposées devant la cour d'appel ont 099 pages ; qu'en relevant d'office et mentionnant dans l'arrêt attaqué que ces conclusions comportaient 085 pages alors que réellement ces mêmes conclusions comportaient 099 pages et que ces 099 pages n'ont pas été contestées par la partie adverse, la cour d'appel sans inviter les parties à s'expliquer sur les pages manquantes qu'elle affirme implicitement n'a pas respecté le principe de la contradiction et en a ainsi violé l'article 16 du code de procédure civile (Cass. Civ 1er, 17

octobre 2012, pourvoi n° 11-18302).

La cassation est encourue.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande d'annulation totale du bail d'habitation signé le 20 février 1998 avec effet rétroactif dès la signature dudit bail le 20 février 1998.

AUX MOTIFS QUE :

« Sur la nullité du bail.

Monsieur Y... demande l'annulation du bail signé le 20 février 1998 avec effet rétroactif à la signature du bail, rendant ainsi selon lui sans cause ou fondé sur une cause illicite ou contraire à l'ordre public le congé signifié le 27 juillet 2009 au motif que certaines clauses du bail sont illicites et ne peuvent donc avoir aucun effet. Il en est ainsi des clauses aux termes desquelles : le montant du dépôt de garantie est équivalent à deux mois de loyer, la première échéance du loyer est semestrielle, le preneur verse au bailleur six mois de loyers d'avance en garantie du paiement des loyers du fait qu'il n'a pas de revenus en France. Il demande subsidiairement à la Cour de dire et juger non écrites ces clauses du bail comme étant contraires aux dispositions d'ordre public de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 pour conclure à la nullité du bail et partant pour justifier l'inexistence de la cause du congé pour vendre.

Il est acquis aux débats que Monsieur Y... a librement versé deux mois de loyers à titre de dépôt de garantie, outre six mois de loyers d'avance et ce, en vertu de l'accord faisant la loi des parties inséré à l'engagement de location.

Au cours de cette période, Monsieur Y... a occupé en contrepartie les lieux à titre de locataire.

Dans ces conditions, Monsieur Y... est particulièrement mal fondé à invoquer 12 ans après sa signature, la nullité du bail qui a été mis à exécution sans qu'il n'élève la moindre contestation avant d'être assigné en justice.

Pour les mêmes raisons, il doit être déclaré aussi mal fondé en sa demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail susvisées.

Par ailleurs et pour les mêmes motifs que ceux-ci dessus énoncés, Monsieur Y... doit être déclaré mal fondé à soutenir que c'est par fraude à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 que le bailleur n'a pas mentionné dans le contrat de bail signé le 20 février 2008, la cave n° 33 dans la rubrique désignation des locaux dont le locataire à la jouissance.

Par suite, Monsieur Y... doit être débouté de sa demande tendant à voir prononcer la nullité du bail et la nullité du congé pour vendre, ainsi que de l'ensemble des ses autres demandes subséquentes (remboursement des loyers et charges depuis l'origine et subsidiairement octroi de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil). » ;

ALORS D'UNE PART QU'il est constant que tout arrêt rendu par une juridiction doit avoir des motifs permettant à la cour de cassation d'exercer son contrôle sur le raisonnement suivi par les juges, les constatations de faits doivent être en état de permettre la vérification que la règle de droit a correctement été appliquée, ce qu'a méconnu l'arrêt attaqué ; Monsieur Y... faisait valoir notamment dans ses conclusions de 099 pages, dont la cour était régulièrement saisie que :

« (2) considérant que c'est par infraction aux dispositions d'ordre public de l'article 22 alinéa 01 et 02 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989, réalisant l'annulation dudit bail, que le bailleur a exigé à M. Y... ces obligations à verser de telles sommes, selon les clauses du bail, dont le cumul était contraire aux dispositions d'ordre public susvisées, alors que l'absence de ce logement dès lors mettait en péril la situation vitale de M. Y..., celui-ci a été contraint d'accepter de telles clauses pour obtenir la location du logement au péril des droits que les dispositions d'ordre public de l'article 22 alinéa 01 et 02 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 lui garantissaient dès lors. Le bailleur n'aurait pas accepté de louer le logement à M. Y... si celui-ci n'avait pas accepté les clauses illicites dudit bail, qu'il en résulte en toute mauvaise foi que la

vérité juridique n'a pas été respectée par la faute de M. X... ; Monsieur Y... avait notamment peur d'exposer sa personne à un mal considérable en ayant été privé du logement qui lui était vital, au cas où il n'accepterait pas l'obligation de mauvaise foi et violente du bailleur (visa de l'article 1112 du code civil), de verser une année de loyer d'avance et en plus les deux mois de garantie. Car, il n'avait pas de bulletins de paie. » ;

Qu'en ne constatant pas dans l'arrêt attaqué ces éléments de faits substantiels dans le raisonnement juridique du moyen de défense soutenu dans les conclusions de Monsieur Y..., et en se bornant à affirmer :

« Il est acquis aux débats que Monsieur Y... a librement versé deux mois de loyers à titre de dépôt de garantie, outre six mois de loyers d'avance et ce, en vertu de l'accord faisant la loi des parties inséré à l'engagement de location. Au cours de cette période, Monsieur Y... a occupé en contrepartie les lieux à titre de locataire. »
sans s'expliquer par des constatations de faits que Monsieur Y... avait librement versé deux mois de loyers d'avance à titre de dépôt de garantie outre six mois de loyers d'avance alors que Monsieur Y... arguait l'absence de ce logement dès lors mettait en péril la situation vitale, qu'il a été contraint d'accepter de telles clauses pour obtenir la location du logement au péril des droits que les dispositions d'ordre public de l'article 22 alinéa 01 et 02 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 lui garantissaient dès lors. Le bailleur n'aurait pas accepté de lui louer le logement s'il n'avait pas accepté les clauses illicites dudit bail, qu'il en résulte en toute mauvaise foi que la vérité juridique n'a pas été respectée par la faute de M. X..., qu'il avait notamment peur d'exposer sa personne à un mal considérable en ayant été privé du logement qui lui était vital, au cas où il n'accepterait pas l'obligation de mauvaise foi et violente du bailleur (visa de l'article 1112 du code civil), de verser une année de loyer d'avance et en plus les deux mois de garantie. Car, il n'avait pas de bulletins de paie ; la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision et en a ainsi violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile.

ALORS D'AUTRE PART QU'en affirmant sans préciser la règle de droit qui rendait Monsieur Y... mal fondé à invoquer 12 après sa signature la nullité du bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision et en a ainsi violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile.

ALORS ENFIN QUE, la cour d'appel était tenue de répondre aux moyens pertinents des conclusions prises développant un raisonnement juridique par, comme c'est le cas en l'espèce : l'allégation de faits, l'invocation des règles de droit et la déduction de la conséquence juridique de la nullité absolue d'ordre public du bail d'habitation signé le 20 février 1998 ; qu'en énonçant, par de simples affirmations sans aucun raisonnement juridique, pour débouter Monsieur Y... de sa demande :

« Par suite, Monsieur Y... doit être débouté de sa demande tendant à voir prononcer la nullité du bail et la nullité du congé pour vendre, ainsi que de l'ensemble des ses autres demandes subséquentes (remboursement des loyers et charges depuis l'origine et subsidiairement octroi de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil) »,

Alors que les conclusions prises soutenaient :

« M. Y... demande à la Cour d'appel l'annulation totale du bail signé le 20 février 1998 (pièce n° 04) avec effet rétroactif dès la signature dudit bail le 20 février 1998, rendant ainsi sans cause ou fondé sur une cause illicite contraire à l'ordre public ledit congé signifié le 27 juillet 2009, aux motifs que les clauses suivantes et substantielles du bail, au visa des articles 1131 et 1133 du code civil, et des dispositions d'ordre public de l'article 22 alinéa 01 et 02 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989, sont illicites et ne peuvent avoir aucun effet ;

Ces clauses sont :

a ζ « Termes de paiement : cette somme sera payable d'avance en totalité par semestre entre les mains de : bailleur » ;

b ζ « Dépôt de garantie : Six mille quatre cents francs, 6 400, 00 F » ;

c ζ « Clause particulière : le preneur verse au bailleur six mois de loyers d'avance en garantie du paiement des loyers du

fait qu'il n'a pas de revenus en France. »

Alors qu'il était constant, à la signature du contrat de bail le 20 février 1998, les dispositions d'ordre public de l'article 22 alinéa 01 et 02 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 prévoyaient :

« Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieur à deux mois ; toutefois si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie » ;

Le cumul de ces clauses qui précèdent, stipulées au contrat de location, dont M. Y... a été contraint abusivement par le bailleur d'accepter pour obtenir la location du logement au péril des droits que les dispositions d'ordre public de l'article 22 alinéa 01 et 02 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 lui garantissaient dès lors, sont illicites et ne peuvent avoir aucun effet. La nullité de ces clauses illites est encourue ; et considérant que ledit bail est un contrat synallagmatique, et considérant que seules ces clauses, en l'espèce illicites de nullité absolue d'ordre public, sont substantielles pour réaliser les obligations réciproques des parties, attendu qu'il n'y a pas d'obligation sans cause ; qu'il en résulte la nullité absolue d'ordre public du bail signé le 20 février 1998 privant ainsi également le congé signifié le 27 juillet 1998 de toute cause et de toute conséquence de droit » (conclusions de 99 pages, pièce n° 5, page 19 alinéa 4 à 6 et page 20 alinéa 1 à 3) ;

La cour d'appel en a ainsi entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions et d'un défaut de motifs, et en a ainsi violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile.

ALORS Q'EN OUTRE, en déboutant comme il l'a fait Monsieur Y... de sa demande d'annulation totale du bail d'habitation signé avec effet dès la signature dudit bail, la cour d'appel a violé par défaut d'application les articles : 1131, 1133, 1234 du code civil, et les dispositions d'ordre public de l'article 22 alinéa 01 et 02 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 qui prévoyaient :

« Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieur à deux mois ; toutefois si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie » ;

Le cumul de ces clauses qui précèdent, stipulées au contrat de location, dont M. Y... a été contraint abusivement par le bailleur d'accepter pour obtenir la location du logement au péril des droits que les dispositions d'ordre public de l'article 22 alinéa 01 et 02 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 lui garantissaient dès lors, sont illicites et ne pouvant avoir aucun effet. La nullité de ces clauses illites est encourue ; et considérant que ledit bail est un contrat synallagmatique, et considérant que seules ces clauses, en l'espèce illicites de nullité absolue d'ordre public, sont substantielles pour réaliser les obligations réciproques des parties, attendu qu'il n'y a pas d'obligation sans cause ; qu'il en résulte la nullité absolue d'ordre public du bail signé le 20 février 1998 privant ainsi subséquentement le congé pour vendre signifié le 27 juillet 1998 de toute cause et de toute conséquence de droit.

La cassation est encourue.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR refusé de répondre aux moyens pertinents de défense des conclusions prises par Monsieur Y....

AUX MOTIFS :

« Sur les demandes de constatation et sur les moyens inopérants avancés par Monsieur Patrick Y...La Cour est liée par les

seules demandes formulées dans le dispositif des conclusions de Monsieur Y..., de sorte qu'il ne lui appartient pas de statuer sur les demandes formulées dans les motifs, non reprises dans le dispositif.

Par ailleurs la Cour n'est pas tenue de répondre à des demandes de constatation, en ce que ces demandes n'emportent aucun effet juridique, ni aux moyens inopérants avancés par Monsieur Y... tenant à voir dire et juger inopposable à tiers dont il a la qualité comme locataire, et contraire aux dispositions de l'article 1er alinéa 1 et de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965, la clause du règlement de copropriété et l'état descriptif de division établissant le pseudo lot n° 104 afférent à la cave portant le numéro 33 sur le plan.

- à voir dire et juger que les votes des assemblées générales sont irréguliers et nuls, les propriétaires des lots nuls et inexistants ayant été privés des droits de vote inhérents à ces lots.
 - à voir dire et juger inopposables à tiers dont il a la qualité comme locataire, les décomptes de charges par nature établis par des syndic désignés irrégulièrement par des droits de vote irréguliers en violation des dispositions d'ordre public de la loi de 1965 (sic)
 - à voir dire et juger le délai de forclusion de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 lui est inopposable en sa qualité de locataire de sorte qu'il est en droit de relever une violation des dispositions d'ordre public de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 en ce que le lot numéro 104 (cave) est composé d'une partie privative et d'une partie commune.
 - à lui voir déclarer inopposables les tantièmes de charges de 08/ 100 000èmes affectés au pseudo-lot numéro 104.
 - à voir dire, au visa de l'article L 7211-22 du Code du Travail que Monsieur et Madame D...qui ont leur loge ..., ne sont pas gardiens et concierges dans la copropriété du 55 boulevard Barbès mais simples employés d'immeubles pour n'assurer que l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets.
 - à voir dire et juger inopposables à tiers dont il a la qualité comme locataire les clauses dérogatoires aux dispositions de l'article L 7211-2 du Code du Travail, de la convention collective des gardiens concierges et employés d'immeuble du 11 décembre 1979 qui éludent l'obligation pour le gardien d'être logé dans l'immeuble de la copropriété pour assurer pertinemment sa fonction de gardien.
- Par suite, Monsieur Y... doit être débouté comme mal fondée en ses demandes consécutives, y compris en paiement de dommages-intérêts » (page 07 de l'arrêt attaqué).

ALORS D'UNE PART QUE, contrairement aux simples affirmations de l'arrêt attaqué, qui n'a pas démontré en quoi ces moyens de défenses étaient inopérants, ces moyens de défenses apportaient la justification aux demandes de Monsieur Y... ; qu'en effet, il est constant au visa de l'article 1165 du code civil « les conventions ne nuisent point au tiers », si en principe les conventions n'ont effet qu'à l'égard des parties, elles constituent des faits juridiques dont peuvent être déduites des conséquences en droit à l'égard des tiers (Cass. Civ 1er, 10 Mai 2005, Pourvoi n° 02-11759). Dans la mesure, d'une part, où le bailleur refusait la jouissance de la cave n° 33 au locataire Monsieur Y... en arguant que ladite cave constituait un lot distinct et non loué au preneur suivant le bail signé ; et d'autre part considérant qu'au visa des dispositions impératives (selon la cour de cassation) des articles 01 alinéa 1er et 02 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qu'un lot comprenant une partie privative et une quote-part de parties commune ;

que le « sol, la totalité du sol, l'ensemble du terrain, en ce compris le sol occupé par les bâtiments z », selon le règlement de copropriété (pièce n° 88, page 10), est déterminé partie commune ;

qu'à la page 27 du règlement de copropriété et l'état descriptif de division il y est mention comme titre : « Caves z Bâtiment 1 et 2 (sous-sol commun) »

qu'il en résulte de cette mention de dénomination « (sous-sol commun) » pour titrer l'énumération de l'intégralité des « lots » de caves situées dans ledit sous-sol commun, que ces caves sont bien des parties communes affectées d'un droit de jouissance privative, comme il est notamment d'usage, qui ne peut constituer la partie privative du pseudo lot 104 afférent à la cave. Lequel lot 104 devrait être composé impérativement d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Ainsi, ledit lot 104 est réputé non écrit et contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et inopposable au tiers dont le locataire M. Patrick Y... a la qualité ; visa de l'article 1165 du code civil : les conventions « z elles ne nuisent point au tiers », et au visa de l'article 1131 du code civil : « (z) l'obligation sur une cause illicite ne peut produire aucun effet » ;

L'article 03 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose notamment :

« Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres : « le droit d'en affouiller (creuser) le sol » ;

Il convient de rappeler : que les droits accessoires aux parties communes, au sens de l'article 03 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ne sont pas en fonction du sujet de droit, mais en fonction de la chose objet du droit, car il s'agit de droits accessoires aux parties communes. Ces droits sont portables sur les parties communes.

Dans cette contradiction du titre de règlement de copropriété et l'état descriptif de division au sens de l'article 03 la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, déterminant, d'une part, ce « sol, la totalité du sol, l'ensemble du terrain, en ce compris le sol occupé par les bâtiments » partie commune (pièce n° 88, page 10) et la mention de la dénomination du « sous-sol commun », ladite cave étant située dans l'affouillement du sol, et cette cave étant l'unique constituant du pseudo lot 104, et d'autre part cette contradiction, déterminant le pseudo lot 104 sans une part de partie privative, car une partie commune ne peut pas constituer en même temps la partie privative d'un lot ; qu'il en résulte que le pseudo lot 104 de la cave qui est illégal par les dispositions impératives de l'article 01 alinéa 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, était inopposable au locataire Monsieur Y... au visa de l'article 1165 du code civil. Qu'en l'espèce, ladite cave n° 33 constituée uniquement de la fraction de partie commune (affecté d'un droit de jouissance privative) composant le lot n° 14 de l'appartement loué par le bailleur à M. Patrick Y..., cette cave est nécessairement attachée au lot n° 14 dont elle constitue une dépendance inséparable ; qu'il est de jurisprudence constante de la cour de cassation : « un droit de jouissance exclusive sur une partie commune, ne peut être vendu ou loué séparément du lot dont cette partie commune est affectée » CASS. Civ. 3e du 25 janvier 1995 ; Pourvoi n° 92-19. 600, et de l'article 06 qui est d'ordre public de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Que la cour d'appel qui statuait au visa de l'article 12 alinéa 1er et 02 du code de procédure civile, devait dire et juger comme il était demandé par Monsieur Y... par ces moyens de défense pour s'opposer à la prétendue dette de loyer et charges comprises par compensation notamment, en conséquences de l'inexistence légale du pseudo lot 104 afférent à la cave n° 33 et de l'ensemble des caves de même nature dans la copropriété, les propriétaires de ces lots nuls et inexistants ont été privés des droits de votes inhérents à ces lots aux assemblées générales. Les votes des assemblées générales sont irréguliers et nuls ; ces droits de votes et les votes en l'espèce irréguliers et nuls pour désigner les syndics successifs irrégulièrement (cass civ 3ème, 20 novembre 1996, Administrer avril 1997 page 40, note Capoulade), il en résulte, que les décomptes de charges par nature établis par ces syndics de 1998 à 2008 sont nuls ou inexistants et sans effet, et ne peuvent-être opposables au tiers dont Monsieur Y... a la qualité. Le délai de deux mois de l'article 42 alinéa 02 de la loi du 10 juillet 1965 pour toute contestation, à peine de forclusion, est inopposable au tiers dont le locataire M. Patrick Y... a la qualité ;

Qu'en refusant de répondre aux moyens pertinents de défense des conclusions prises par Monsieur Y..., comme elle l'a fait, la cour d'appel a commis un déni de justice et en a ainsi violé l'article 04 du code civil.

ALORS D'AUTRE PART QUE, la cour d'appel, en statuant comme elle l'a fait, a violé par refus d'application les articles : 1165 du code civil, 01 alinéa 1er et 02 et 03 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

ALORS ENFIN QU'il est de jurisprudence constante de la cour de cassation au visa de l'article L 7211-2 du code du travail que le concierge ou le gardien d'immeuble d'habitation doit être logé au titre d'accessoire à son contrat de travail dans l'immeuble où il exerce ses fonctions, ce qui implique la pertinence de la fonction de concierge ou gardien par la contrainte de présence dans l'immeuble et l'attribution d'un logement de fonction (Cass. Soc. 12 décembre 2012, Pourvoi n° 11-20653) ; que l'absence de la contrainte de présence de Monsieur et Madame D...qui ont leur loge au ... qui est une copropriété distincte de celle où habitait Monsieur Y... faisait qu'il n'était pas gardiens et concierges de la copropriété du 55 boulevard Barbès 75018 Paris, mais de simples employés d'immeubles pour n'assurer cumulativement que l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé par refus d'application les articles : 1165 du code civil et L. 7211-2 du code du travail.

La cassation est encourue.

SEPTIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR validé le congé pour vendre signifié le 27 juillet 2009.

AUX MOTIFS :

« Sur la validité du congé Monsieur Y... croit pouvoir invoquer sur le fondement des dispositions de l'article 122 du Code de Procédure Civile " in limine litis avant toute procédure au fond la nullité du congé pour vendre qui lui a été délivré le 27 juillet 2009.

Or, Monsieur Y... fait à l'évidence une mauvaise interprétation du texte susvisé qu'il ne peut invoquer au soutien de sa demande de nullité du congé.

Monsieur Y... conteste la validité du congé qui lui a été délivré le 27 juillet 2009 sur plusieurs fondements distincts, à savoir : la détermination du bien Vendu ; la nullité du bail, le délai du congé.

Sur la détermination du bien vendu.

Monsieur Y... fait valoir encore que le congé pour vendre est nul en ce qu'a été omise la désignation de la cave et qu'il y est mentionné l'existence d'un bidet qui a été retiré à sa demande par le propriétaire.

En premier lieu, c'est par un raisonnement juridique erroné que Monsieur Y... soutient que la cave n° 33 correspondant au lot n° 104 est une partie commune en ce qu'elle est située dans l'affouillement du sous-sol et qu'elle est seulement affectée d'un droit de jouissance privatif, de sorte qu'elle fait partie intégrante du lot n° 14 correspondant à l'appartement et qu'à ce titre elle est nécessairement attachée à ce lot n° 14 dont elle constitue une dépendance inséparable.

En effet, la cave qui constitue de manière indiscutable un lot exclusivement privatif et distinct du lot 14 correspondant au logement, ne figure pas au bail dans la désignation des lieux loués. Le propriétaire n'était donc nullement obligé de la vendre en même temps que l'appartement, étant souligné que le numéro cadastral ne résulte que d'une simple déclaration du propriétaire et ne rend pas les différents lots inséparables.

Enfin, Monsieur Y... ne peut sérieusement faire valoir que l'indication du bidet dans la description du bien mis en vente lui a causé un grief l'empêchant d'apprécier la pertinence de l'offre » ;

ALORS D'UNE PART QU'une obligation contractuelle devant avoir pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce et que l'obligation sans cause ne peut avoir aucun effet. Le congé a été donné par le bailleur au locataire M. Patrick Y... afin de lui permettre de vendre l'appartement afférent au « lot n° 14 de l'état descriptif de division et les 1261/100 000e des parties communes » ; lesdits biens étant constitués, selon ce congé, de : « Une entrée, un double living, cuisine, salle de bain avec baignoire, lavabo, bidet, W. C. séparé, balcon » ;

Et, selon ce congé : « Lui déclarant que ledit congé lui est donné au motif que la partie requérante entend vendre lesdits biens et droits immobiliers susvisés moyennant le prix de 250 000, 00 euros payable comptant » ;

Alors que la cave n° 33 constituée de la fraction de partie commune (affecté d'un droit de jouissance privative) composant le lot n° 14 de l'appartement loué par le bailleur à M. Patrick Y..., cette cave est nécessairement attachée au lot n° 14 dont elle constitue une dépendance inséparable ; qu'il est de jurisprudence constante de la cour de cassation : « un droit de jouissance exclusive sur une partie commune, ne peut être vendu ou loué séparément du lot dont cette partie commune est affectée » CASS. Civ. 3e du 25 janvier 1995 ; Pourvoi n° 92-19. 600 ;

Le congé donné valant offre de vente par le bailleur ne mentionnait pas cette cave n° 33 qui est nécessairement louée avec le lot n° 14 par les dispositions d'ordre public de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

Il est de jurisprudence constante de la cour de cassation : n'est pas valable le congé pour vendre qui ne visait pas une cave mise à la disposition de la locataire, que l'offre comprise dans celui-ci ne correspondait pas au locaux loués. Civ 3e 21 juin 2000 bull civ III, n° 121, Pourvoi n° 98-14043.

L'offre de vente qui ne mentionne pas cette cave n° 33 qui est la fraction de la partie commune affectée d'un droit de jouissance privative composant ce lot n° 14 qui est mise en vente, est compte tenu de l'absence d'adéquation entre les biens loués et les biens offerts à la vente : l'objet de la vente se trouve par-là même indéterminé. Il en résulte également la violation des dispositions d'ordre public de l'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Cette imprécision cause grief à M. Y... dans la mesure où, étant source d'incertitude, elle lui a empêché d'apprécier la pertinence de l'offre en toute connaissance de cause. Il s'en suit que, pour ce seul motif, le congé était nul, de nullité absolue d'ordre public.

La cour d'appel en statuant comme elle l'a fait pour valider le congé a violé les articles : 1129 du code civil, ensemble les articles 1 alinea 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 15 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989.

ALORS D'AUTRE PART QU'une obligation contractuelle devant avoir pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. Le congé a été donné par le bailleur au locataire M. Patrick Y... afin de lui permettre de vendre l'appartement afférent au « lot n° 14 de l'état descriptif de division et les 1261/ 100 000e des parties communes » ; lesdits biens étant constitués, selon ce congé, de : « Une entrée, un double living, cuisine, salle de bain avec baignoire, lavabo, bidet, W. C. séparé, balcon » ;

Et, selon ce congé : « Lui déclarant que ledit congé lui est donné au motif que la partie requérante entend vendre lesdits biens et droits immobiliers susvisés moyennant le prix de 250 000, 00 euros payable comptant » ;

Alors que contrairement à l'énonciation des éléments loués et valant l'objet de la vente mentionnée dans l'acte de congé, le bidet a été enlevé de l'appartement du lot n° 14 par le bailleur au soin de son mandataire la S. A. R. L SAMCOGER depuis le 27 octobre 2004 (voir le protocole d'accord daté du 27 octobre 2004 de cet enlèvement, pièce n° 71) ;

Ce « Protocole d'accord » qui a été rédigé par la SARL SAMCOGER et signé, tamponné par ladite société et le locataire M. Y..., indique :

« D'un commun accord entre les parties Monsieur X... Georges représenté par la société SAMCOGER 39 rue de Palestro Paris 2ème et Monsieur Y...Patrick domicilié au ...il a été décidé l'enlèvement d'un bidet par les soins de notre entrepreneur l'entreprise LEBON. L'enlèvement de celui-ci est à la charge de propriétaire. »

Après l'enlèvement, ce bidet n'a jamais été remplacé par un autre bidet par le bailleur ; alors que le bidet a été enlevé du fait qu'il était défectueux, car les deux robinets étaient bloqués et ne s'ouvraient pas.

Ce bidet aurait dû être remplacé par le bailleur.

Il est précisé que ce bidet est mentionné dans le contrat de bail signé le 20 février 1998 en « désignation des locaux et équipements privatifs » loués (voir la pièce n° 04 page 01).

L'offre de vente qui mentionne en objet de la vente, valant conditions de vente ce bidet qui a été enlevé le 27 octobre 2004 et qui ne faisait plus partie de la consistance des biens loués, alors que la contrepartie des 250 000, 00 euros avait pour objet de vente « lesdits biens et droits immobiliers susvisés », est compte tenu de l'absence d'adéquation entre les biens loués et les biens offerts à la vente : l'objet de la vente se trouve par-là même indéterminé.

Cette imprécision cause grief à M. Y... dans la mesure où, étant source d'incertitude, elle lui a empêché d'apprécier la pertinence de l'offre en toute connaissance de cause. Il s'en suit que, pour ce seul motif, le congé est nul, de nullité absolue d'ordre public.

Il est de jurisprudence constante de la cour de cassation : n'est pas valable le congé pour vendre qui ne visait pas une cave mise à la disposition de la locataire, que l'offre comprise dans celui-ci ne correspondait pas au locaux loués. Civ 3e 21 juin 2000 bull civ III, n° 121, Pourvoi n° 98-14043.

La cour d'appel en statuant comme elle l'a fait pour valider le congé a violé les articles : 1129 du code civil, ensemble les

articles 1 alinea 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 15 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989.

La cassation est encourue.

HUITIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande de compensation pour les sommes réglées afférentes aux charges locatives antérieures à 2004 et d'AVOIR confirmé subséquemment la résiliation du bail.

AUX MOTIFS :

« Sur l'acquisition de la clause résolutoire visée au commandement de payer.

Pour s'opposer à l'acquisition de la clause résolutoire, Monsieur Y... invoque le jeu de la compensation entre les loyers et charges qui lui sont réclamés et les charges qu'il estime avoir indûment versées depuis 1998, date d'origine du bail.

Monsieur Y... est recevable en sa demande de contestation des charges formée en 2009 sur la période considérée, dès lors qu'au jour de sa demande, la prescription applicable était trentenaire.

Sur les charges contestées par Monsieur Y... antérieurement à mars 2004.

Pour autant, Monsieur Y... n'est pas fondé à contester les charges qu'il a versées antérieurement au mois de mars 2004 dans la mesure où un accord est incontestablement intervenu entre les parties sur l'apurement des comptes au titre des loyers et de charges réclamées antérieurement à cette date. C'est ainsi :

- que par lettres en date des 2 et 4 mars 2004, Monsieur Y... a signalé au bailleur une erreur dans le calcul de la révision annuelle de son loyer, estimant avoir versé la somme de 1 28, 80 € en trop.
- reprenant la comptabilité jusque là tenue par son défunt père, Monsieur Georges X..., après avoir effectivement constaté une erreur dans l'augmentation des loyers opérée depuis 1999, a reconnu qu'une somme de 1 520 € avait été perçue en trop au titre des loyers de 1998 à mars 2004
- il est apparu que durant la même période, il restait dû la somme de 751, 94 € au titre des charges.
- par lettre du 6 mars 2004, les époux X... ont proposé à Monsieur Y... un remboursement de la différence entre ces deux sommes, soit 768, 06 €.
- par lettre du 15 mars 2004, Monsieur Y... a fait valoir que l'appel de charges était prescrit pour l'année 1998 et a donc proposé qu'il lui soit remboursé la somme de 1 233, 69 € par compensation, proposition confirmée par courrier du 17 mars 2004. (768, 06 € + 465, 63 € de charges demandées pour 1998) Dans le même courrier, il a attiré l'attention du bailleur sur les appels de charges relatifs à une cave dont il ne disposait pas sur la période de 1999 à 2003 d'un montant total de 23, 92 €.
- par lettre du 22 mars 2004, Monsieur X... lui a indiqué que la somme de 1 257, 60 € avait été portée au crédit de son compte. Une somme complémentaire de 26, 71 € a été également portée au crédit de son compte au titre d'une régularisation du loyer de mars 2004.

Ainsi, il est indéniable qu'un accord est intervenu entre les parties en mars 2004 relativement à l'apurement des comptes qui a conduit à une compensation à hauteur de la somme de 1 284, 32 € au bénéfice de Monsieur Y...qui ne peut donc plus venir contester les charges antérieures à mars 2004, ni solliciter la répétition de l'indu sur cette période.

Dans ces conditions, le débat sur la prescription soumis à la Cour par Monsieur X... est sans objet » ;

ALORS D'UNE PART Que la cour d'appel ne devait pas dénaturer les conclusions de Monsieur Y...qui réclamait la compensation des charges locatives indûment versées au bailleur au motif que ces charges n'étaient pas justifiées au sens de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, donc elles n'étaient pas exigibles pour la totalité de la période jusqu'au 27 octobre 2008, qu'à compter du 20 février 1998 jusqu'à cinq années les sommes versées afférentes à ces charges locatives étaient prescrites pour le bailleur (conclusions de 99 pages, pièce n° 5 : pages 46 et 47 et pages 26 et 27) qu'en statuant comme elle l'a fait pour rejeter la demande de compensation la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE, subséquemment, les sommes que Monsieur Y... avaient versées indument au bailleur à titre de paiement de charges locatives pour la période du 20 février 1998 au 27 octobre 2003 étaient non exigibles (pour défaut de justification) et frappées de prescription pour le bailleur, et dépassaient le montant de la somme réclamée par le bailleur dans le commandement de payer signifié le 23 janvier 2009 pour la somme de 4 371, 03 euros à Monsieur Y... (pièce n° 102) ; la cour d'appel en statuant comme elle l'a fait pour subséquemment confirmer la résiliation du bail a violé les articles 1290 du code civil et 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

La cassation est encourue.

NEUVIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement déferé sur la résiliation du bail à compter du 22 mars 2009 à minuit et d'avoir condamné Monsieur Y... à verser à Monsieur GEORGES X... la somme de 7 510, 40 euros au titre de l'arriéré locatif selon le décompte arrêté au 23 juillet 2010, alors que le commandement de payer signifié le 23 janvier 2009 indiquant la somme due de 4 371, 03 euros.

Qu'en condamnant Monsieur Y... à la somme de 7 510, 40 euros au titre de l'arriéré locatif selon le décompte arrêté au 23 juillet 2010, alors que la cour d'appel a confirmé la résiliation du bail à compter du 22 mars 2009 à minuit, la cour d'appel a violé les articles : 1184, 1234, 1351 du code civil.

La cassation est encourue.

DIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur Y... aux dépens de première instance et d'appel pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

ALORS QUE le jugement déferé à la cour d'appel de Paris a été rendu par le Tribunal d'instance du 18ème arrondissement de Paris où la procédure était orale et la représentation par un avocat n'était pas obligatoire ; Qu'en condamnant notamment Monsieur Y... aux dépens de première instance pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, où la représentation par un avocat n'était pas obligatoire, la cour d'appel a violé l'article 695 du code de procédure civile (Cass. Civ 2ème, 22 février 2012, Pourvoi n° 11-11. 772).

La cassation est encourue.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris
28 février 2013