

28 février 2013

Cour d'appel de Paris

RG n° 10/04179

Pôle 4 - Chambre 3

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 28 FEVRIER 2013

(n° , 14 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/04179

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 Février 2010 -Tribunal d'Instance de PARIS 18ème arrondissement - RG n° 11-09-000693

APPELANT

Monsieur [X] [Y]

Demeurant [Adresse 4]

Représenté par Me Isabelle ROTH, avocate au barreau de PARIS, toque : C0015

(Bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 2010/010408 du 07/04/2010 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMÉ

Monsieur [L] [T]

Demeurant [Adresse 1]

Représenté par la SCP Jeanne BAECHLIN (Me Jeanne BAECHLIN), avocats postulants au barreau de PARIS, toque : L0034

Assisté de Me Philippe BOCQUILLON, avocat plaidant au barreau de PARIS, toque : E1085 et substitué par Me Lisa HERITIER, avocate au barreau de PARIS, toque : E1085

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 TIMBERT, Conseillère faisant fonction de président empêché et Madame Isabelle BROGLY, Conseillère.

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

Madame Michèle TIMBERT, Conseillère faisant fonction de Présidente

Madame Isabelle BROGLY, Conseillère

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

Greffière :

lors des débats : Madame Béatrice PIERRE-GABRIEL

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Michèle TIMBERT, Conseillère faisant fonction de Présidente et par Madame Amandine CHARRIER, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

*

* *

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous-seing privé en date du 20 février 1998, Monsieur [L] [T] a donné en location à Monsieur [X] [Y], un local à usage d'habitation sis à [Adresse 3], moyennant le versement d'un loyer mensuel de 3 200 francs (480 €).

Par acte d'huissier de justice en date du 23 janvier 2009, Monsieur [T] a fait délivrer commandement à Monsieur [Y] d'avoir à lui payer la somme de 4 371,03 € au titre des loyers et charges impayés.

Alléguant que le commandement est resté infructueux, Monsieur [L] [T] a, par acte d'huissier de justice en date du 13 mai 2009, fait délivrer assignation à Monsieur [Y] devant le Tribunal d'Instance du 18ème arrondissement de Paris qui, par jugement rendu le 18 février 2010, a :

' constaté la résiliation de plein droit du contrat de location à compter du 22 mars 2009 à minuit.

' ordonné, à défaut de départ volontaire, l'expulsion de Monsieur [X] [Y] ainsi que celle de tous les occupants de son chef des lieux sis à [Adresse 3], avec si besoin le concours de la Force Publique et d'un serrurier.

' ordonné en tant que de besoin, la séquestration des objets mobiliers pouvant se trouver dans les lieux dans un garde meubles du choix du bailleur, aux frais, risques et périls des expulsés.

' condamné le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer antérieur, charges en sus, depuis le 1er avril 2009 jusqu'à la libération des lieux.

' condamné Monsieur [Y] à verser à Monsieur [T] la somme de 6 182,13 € au titre de l'arriéré locatif, terme de décembre 2009 inclus, et ce, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, somme dont il conviendra de déduire la part acquittée au titre des taxes d'habitation, taxes d'enlèvement des ordures ménagères depuis l'année 2004 pour la cave.

' débouté Monsieur [T] de sa demande en paiement de dommages-intérêts et en validation du congé délivré le 27 juillet 2009.

' débouté Monsieur [Y] de ses demandes reconventionnelles.

' débouté Monsieur [T] de sa demande formée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

' condamné Monsieur [Y] aux dépens en ce compris le coût du commandement de payer.

Monsieur [X] [Y] a interjeté appel de la décision.

Il a fait signifier le 3 octobre 2012 des conclusions comportant 85 pages dont 70 relatives aux motifs et 15 pages relatives au dispositif.

Moyens

Après en avoir fait la synthèse, la Cour croit pouvoir résumer ainsi qu'il suit les prétentions de Monsieur [Y]. Il demande ainsi à la Cour :

I) Principalement

' d'annuler le bail signé le 20 février 1998 avec effet rétroactif dès sa signature rendant ainsi sans cause ou fondé sur une cause illicite le congé signifié le 27 juillet 2009.

' d'annuler le congé valant offre de vente délivré le 27 juillet 2009.

' de condamner Monsieur [L] [T] à lui restituer du fait de l'annulation du bail dès son origine, la somme de 102 549,75 € par lui versé au titre des loyers et des charges locatives du 20 février 1998 au 31 août 2011.

' de le condamner à lui verser sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du Code Civil, la somme de 102 549,75 € à titre d'indemnisation du préjudice résultant pour lui d'avoir dû payer la somme de 102 549,75 € au titre des loyers et charges pour l'exécution d'un bail frappé de nullité absolue.

Ou

' d'annuler le bail signé le 20 février 1998 pour non-respect par Monsieur [T] de son obligation précontractuelle d'information et dissimulation de la cave numéro 33, accessoire au lot 14 (appartement).

' de condamner Monsieur [T] à lui verser la somme de 102 549,75 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice en résultant pour lui.

II) Subsidiairement

' de dire et juger de plein droit la compensation légale de la dette de loyers et charges de 4 318,04 € pour les périodes de mai 2008 au 30 septembre 2008 et d'octobre et novembre 2009 sur les sommes de 3 961,07 € et 6 413,25 € versées indûment au titre respectivement :

- d'une part, des charges récupérables pour les 75% des rémunérations versées aux prétendus gardiens et concierges et des rémunérations versées pour l'entretien de l'immeuble en nettoyage durant les vacances des gardiens et concierges et ce pour la période du 20 février 1998 au 31 décembre 2008 (3 961,07 €).

- d'autre part des charges récupérables non justifiées, non exigibles et frappées de prescription pour le bailleur payées entre le 20 février 1998 et le 30 septembre 2003 soit la somme de 6 413,25 €.

' de dire et juger de plein droit la compensation légale de la dette de la dette de loyers et de charges de 4 318,04 € pour

la période mai 2008 au 30 septembre 2008 et d'octobre et novembre 2009, sur la somme de 999 € indûment versée à titre de provision de charges mensuelles pour les mois de janvier à septembre 2009 (le bailleur n'ayant pas procédé à la régularisation des charges de l'année 2008.

' de dire et juger de plein droit la compensation légale de la dette de loyers et de charges de 4 318,04 € pour la période mai 2008 au 30 septembre 2008 et d'octobre et novembre 2009, sur la somme de 392,08 € indûment versée à titre de provision de charges mensuelles pour la période comprise entre 1998 et 2007.

' en tout état de cause, de constater toute compensation des dettes réciproques des parties, au visa de l'article 1290 du Code Civil.

' de dire et juger qu'il bénéficie d'un délai de 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi du 18 janvier 2005 pour faire procéder à tout constat de compensation légale pour les dettes afférentes à des versements indus de charges locatives entre les mains du bailleur.

' de dire et juger que les décomptes de charges de copropriété pour les années 1998 à 2003, en ce qu'elles mentionnent des dépenses très générales communiquées par le bailleur en 2004, ne satisfont pas aux exigences des décomptes par nature des charges prévues par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

' de dire et juger inopposable à tiers dont il a la qualité comme locataire, et contraire aux dispositions impératives ou d'ordre public de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, la clause du règlement de copropriété et l'état descriptif de division établissant le lot numéro 104 afférent à la cave portant le lot numéro 33 sur le plan.

' de dire et juger inopposable à tiers dont il a la qualité comme locataire, les décomptes de charges par nature de 1998 à 2008 établis par les syndic désignés irrégulièrement par des droits de votes irréguliers en violation des dispositions d'ordre public, étant souligné que le délai de deux mois de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour toute contestation, à peine de forclusion lui est inopposable en qualité de tiers comme locataire.

' de dire que la cave n°33 du pseudo lot n° 104 est réputée partie commune sur laquelle il a, en sa qualité de locataire, le droit de jouissance exclusif.

' de dire et juger que la cave n°33 constituée d'une fraction de partie commune et affectée d'un droit de jouissance privatif fait partie du lot n° 14 de l'appartement loué par le bailleur et est donc nécessairement attachée au lot n° 14 dont elle constitue une dépendance inséparable, étant précisé qu'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune ne peut être vendu ou loué séparément du lot dont cette partie commune est affectée.

' de dire et juger en toute état de cause que les conséquences de la réputation non écrite du lot n°104 afférent à la cave n°33 et de la nullité absolue d'ordre public du lot n°104 (et de l'ensemble des caves de même nature dans la copropriété) ont été de priver les propriétaires de ces lots nuls et inexistants, des droits de vente inhérents à ces lots aux assemblées générales., de dire et juger irréguliers et nuls les votes des assemblées générales, d'où la désignation irrégulière des syndic successifs, de sorte que les décomptes de charges par nature établis par les syndic de 1998 à 2008 sont nuls, inexistants ou sans effet et ne sont pas opposables au tiers dont il a la qualité comme locataire.

' de condamner en conséquence Monsieur [T] à lui restituer la somme de 15 352,13 € indûment versée au bailleur au titre des charges locatives récupérables pour la période du 20 février 1998 au 30 septembre 2009 pour les motifs sus énoncés et subsidiairement à la verser la même somme sur le fondement des dispositions des articles 1142, 1145 et 1147 du Code Civil en réparation des préjudices inhérents aux droits violés par le bailleur qui lui a fait indûment payé cette somme.

' de dire et juger inopposable au tiers dont il est en qualité de locataire, les tantièmes de charges de 08 / 100 000èmes affectés au pseudo lot n°104, lot réputé non écrit et frappé de nullité absolue d'ordre public.

' d'ordonner au bailleur de le mettre en jouissance de cette cave sous astreinte de 500 € par jour de retard.

' de 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.

' de dire, au visa de l'article L 7211-22 du Code du Travail que Monsieur et Madame [N] qui ont leur loge [Adresse 2], ne sont pas gardiens et concierges dans la copropriété du [Adresse 3], car n'étant pas logés dans la copropriété, mais de simples employés d'immeubles pour n'assurer que l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets.

' de condamner en conséquence le bailleur à lui verser la somme de 3 961,07 € au titre des charges récupérables afférentes aux salaires des gardiens/concierges.

' de condamner le bailleur à lui verser la somme de 3 961,07 € à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices inhérents aux droits violés par le bailleur qui lui a répercuté en fraude les charges récupérables alors que Monsieur et Madame [N] n'étaient pas gardiens / concierges.

' de dire et juger que ces derniers ne sont que des employés d'immeuble assurant cumulativement des tâches, de sorte qu'aucune rémunération ne peut lui être opposée conformément à l'article 2 de la loi du 26 août 1987.

' subsidiairement, si la qualité de gardiens / concierges du [Adresse 3] était retenue, de condamner le bailleur à lui verser la somme de 3 961,07 € versée indûment au bailleur comme charges récupérables pour les 75% des rémunérations versées aux gardiens / concierges et pour les rémunérations versées pour l'entretien de l'immeuble en nettoyage pour le remplacement pendant les vacances des gardiens pour la période comprise entre le 20 février 1998 et le 31 décembre 2008.

' de condamner le bailleur à lui verser la somme de 6 413,25 € au visa de l'article 1376 du Code Civil.

' de condamner le bailleur à verser sur le fondement de l'article 1147 du Code Civil, la même somme à titre de dommages-intérêts en réparation intégrale des préjudices subis.

' de condamner le bailleur à lui verser la somme de 10 815,30 € en réparation des préjudices subis pour la période du 20 février 1998 au 31 décembre 2007 du fait que le bailleur lui a exigé et fait payer indûment cette même somme en provisions de charges locatives sans lui fournir la contrepartie des justificatifs.

' en tout état de cause, de dire et juger illicites et abusives les augmentations de charges récupérables qu'il a été contraint de payer, alors qu'elles étaient en augmentation constante sans avoir profité d'une contrepartie supplémentaire.

' de réduire les augmentations de charges du 1er mars 1999 au 29 février 2009 à hauteur du montant des charges locatives annuelles fixées par le bail, soit 64,03 € en raison des augmentations importantes pratiquées sans contrepartie et en l'absence de régularisation de charges.

' de condamner le bailleur à lui verser la somme de 1 504,51 € sur le fondement des dispositions de l'article 1147 du Code Civil au titre des charges d'eau chaude, faute pour le bailleur d'avoir procédé à la mise en place d'un compteur d'eau chaude.

' de dire et inopposable à tiers dont il a la qualité comme locataire, la somme de 4 513,48 € qui lui a été répercutée par le bailleur pour la période du 20 février 1998 au 31 décembre 2008.

' de condamner en conséquence Monsieur [T] à lui restituer cette somme de 4 513,48 € versée en paiement des charges de chauffage à hauteur de 83%.

' de condamner le bailleur à lui verser les sommes suivantes au titre de la répétition de l'indu :

- 131,90 € au titre du contrat de vide ordures de 1998 à 2007.
- 142,97 € au titre du contrat de désinsectisation pour les années 1998 à 2004 et 2006.
- 33,07 € correspondant au coût de remplacement de deux têtes de robinet.
- 25,88 € au titre du contrat d'extincteur de la société SAGEX pour les années 1998, 1999, 2004 et 2005.
- 10,47 € au titre du coût de la reproduction des clés pour les années 2003 et 2004.
- 5,44 € au titre de la recherche d'amiante en 1998.
- 10,77 € au titre du téléphone ascenseur pour les années 2002 à 2007.
- 1,94 € au titre du coût d'enlèvement de graffitis pour les années 1998 et 1999.
- 13,35 € au titre du coût de l'entretien et de la réparation des années 1998, 2000 et 2001.
- 16,29 € au titre de l'étude des travaux d'ascenseur année 2007.

' de constater que dans la rubrique du bail 'documents annexés' , n'est pas cochée la case afférente à 'copie des extraits du règlement de copropriété destination de l'immeuble, jouissance et l'usage des parties communes et privatives, quote-part afférente au lot loué dans chacune catégorie des charges.

' de constater que le bailleur a communiqué pour la toute première fois la copie des extraits du règlement de copropriété de l'immeuble le 1er octobre 2009.

' de constater que la case 'gardiennage' n'est pas cochée dans le bail.

' de condamner Monsieur [T] à lui verser la somme de 999 € indûment versée en provision de charges mensuelles récupérables pour les mois de janvier à septembre 2009 alors que le bailleur n'a communiqué le décompte des charges par nature de l'année 2008 que le 30 octobre 2009.

' de dire et juger que le Tribunal d'Instance ne pouvait constater la résiliation de plein droit de la location à compter du 22 mars 2009 et le condamner dans le même temps à verser au bailleur non seulement l'arriéré locatif arrêté au terme de décembre 2009 inclus, mais encore une indemnité d'occupation due depuis le 1er avril 2009 jusqu'à la libération des lieux.

' si la Cour procédait à l'annulation du bail dès sa formation, et ne procédait pas à la restitution des sommes versées au titre des loyers et charges, de dire et juger que l'indemnité d'occupation qui serait substituée aux loyers devait correspondre à la valeur locative du logement.

' à titre infiniment subsidiaire, s'il était fait droit à sa demande d'annulation du bail, d'ordonner à Monsieur [T] sous astreinte de 300 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, sa réintégration dans le logement sis [Adresse 3].

' de condamner Monsieur [T] à lui verser la somme de 7 744,41 € à titre de dommages-intérêts.

' de rejeter l'ensemble des demandes de Monsieur [T].

' de condamner Monsieur [T] à lui verser la somme de 3 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

' de condamner Monsieur [T] aux dépens.

Par dernières conclusions signifiées le 4 mai 2012, Monsieur [L] [T] demande à la Cour de :

' de confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions mais de le réformer quant au montant des sommes qui lui ont été allouées au titre de l'arriéré des loyers et charges qu'il demande de fixer principalement à la somme de 7 677,29 € selon décompte actualisé au 23 juillet 2010 et subsidiairement à la somme de 7 527,05 € ou à la somme de 7 744,13 €.

En tout état de cause :

' de constater que Monsieur [Y] était débiteur au jour de la délivrance du commandement de payer d'une somme proche ou égale à la somme indiquée.

' de l'autoriser à faire procéder à l'expulsion de Monsieur [Y] ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef des lieux sis à [Adresse 3], avec si besoin le concours de la Force Publique et d'un serrurier.

' d'autoriser la séquestration des objets mobiliers pouvant se trouver dans les lieux dans un garde meubles du choix du bailleur, aux frais, risques et périls des expulsés.

' de condamner le défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer antérieur, charges en sus, jusqu'à la signification du jugement puis de 1 500 € par mois à compter de la signification de la décision à intervenir jusqu'à la libération des lieux.

' de débouter Monsieur [Y] de toutes ses demandes.

' de dire et juger valable et opposable à Monsieur [Y]; le congé pour vendre délivré le 27 juillet 2009.

Pour le cas où par impossible l'expulsion de Monsieur [Y] ne serait pas ordonnée pour défaut de paiement des loyers et charges,

' de dire que Monsieur [Y] sera tenu de quitter les lieux et de prononcer son expulsion à compter du 19 février 2010 en vertu du congé pour vendre.

' de condamner Monsieur [Y] à lui verser la somme de 4 000 € à titre d'indemnisation du préjudice moral subi.

' de le condamner au paiement de la somme de 4 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux dépens de première instance comprenant le coût du commandement de payer.

' de le condamner aux dépens d'appel pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION.

Sur les demandes de Monsieur [X] [Y].

Sur les demandes de constatation et sur les moyens inopérants avancés par Monsieur [X] [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 [N] qui ont leur loge [Adresse 2], ne sont pas gardiens et concierges dans la copropriété du [Adresse 3] 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.

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 c 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.

Sur le délai du congé.

Monsieur [Y] fait valoir que le congé pour vendre a été signifié le 27 juillet 2009, faisant courir à compter de cette date le délai des deux premiers mois de préavis pour accepter l'offre de vente conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 alors que la période pour accepter l'offre de vente devait être du 19 août au 19 octobre 2009 puisque le bail venait à expiration le 19 février. Il indique que ce congé prématuré lui a causé grief dès lors qu'il était en capacité d'accepter l'offre le 14 octobre 2009, date à laquelle il aurait pu se procurer l'argent nécessaire auprès de sa famille vivant aux USA.

Cependant, il résulte des dispositions légales que le congé pour vendre doit être délivré au moins six mois avant l'expiration du bail de sorte qu'un congé délivré prématurément prend nécessairement effet à l'expiration du bail. Ce moyen n'est pas davantage fondé.

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 a 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).

Disposant d'un bail écrit conforme à la désignation des lieux qui lui ont été donnés en location, il doit être débouté de sa demande tendant à voir ordonner au bailleur de rédiger un bail comportant des mentions complémentaires et notamment une mention relative à la location de la cave.

De même, Monsieur [X] [Y] doit être débouté de toutes ses demandes formulées subsidiairement, pour le cas où la Cour n'aurait pas fait droit à sa demande d'annulation du bail, comme mal fondées sur des moyens inopérants.

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 qu'il lui sont réclamés et les charges qu'ils 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 que 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 [L] [T], 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 [T] 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 [T] 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 [T] est sans objet.

Sur la contestation des charges postérieures à mars 2004.

Les charges locatives ne peuvent intéresser que l'appartement constituant le lot numéro 14 de la copropriété.

Monsieur [Y] prétend pouvoir être exonéré du paiement des charges et des demandes de provisions, faute pour le bailleur d'avoir respecté les exigences formelles de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Aux termes de l'article susvisé, les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent en ce cas faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provision sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature des charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

En l'espèce, il est acquis aux débats que non seulement Monsieur [T] a finalement versé les décomptes par nature des charges de 1998 à 2007 et les budgets prévisionnels de 1998 à 2008, mais encore que les pièces justificatives ont été tenues à la disposition de Monsieur [Y].

Or, il est admis que le bailleur peut fournir tous justificatifs jusqu'à l'audience et procéder à la régularisation sur plusieurs années et ce, dans la limite de la prescription de l'action. Par suite, Monsieur [Y] n'est pas fondé à solliciter l'exonération du paiement des charges pour méconnaissance de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, ni la somme de 6 413,25 € à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices inhérents au prétendu droit violé par le bailleur qui lui aurait fait payer cette somme par fraude à la loi.

Monsieur [Y] doit également être débouté comme mal fondé à solliciter le remboursement de la somme de 10 815,30 € au titre du montant total des provisions sur charges versées de 1998 à 2007 dont partie est afférente aux charges appelées de 1998 à 2004 qui ont fait l'objet de l'accord de 2004. Pour le surplus, il y lieu d'observer que la loi ne prévoit pas de sanction en cas de retard apporté par le bailleur à la régularisation annuelle des charges.

De même, Monsieur [Y] doit être débouté comme mal fondé en ses demandes tendant à voir déclarer illicites et abusives les augmentations de charges récupérables et à voir réduire les charges locatives au montant de la provision sur charges tel que fixé dans le bail, les augmentations constatées étant nécessairement liées à l'augmentation du coût de la vie et au surplus non excessives, étant souligné que les provisions sur charges ont été régulièrement réajustées dans le but d'éviter des régularisations annuelles trop importantes.

Monsieur [Y] soutient encore que Monsieur [L] [T] lui a imputé à tort 75% du montant des salaires du couple gardien / concierge correspondant au lot loué. Il fait valoir :

- principalement, que Monsieur et Madame [N] ne peuvent pas être qualifiés gardiens ou concierges, faute d'habiter sur place mais qu'ils sont en réalité employés assurant cumulativement l'entretien de l'immeuble et l'élimination des rejets, qu'étant deux personnes cumulant ces activités, leur rémunération n'était pas récupérable par le bailleur.

- subsidiairement que si la Cour considérait qu'ils étaient néanmoins gardiens ou concierges, la loi du 19 décembre 2008 qui prévoit notamment que 'un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article' n'est pas applicable en l'espèce; car les dispositions de cette loi ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1er janvier 2009, que dès lors les deux activités d'entretien de l'immeuble et d'élimination des rejets étant assurées cumulativement par deux personnes, les charges ne sont pas davantage récupérables.

Or, à supposer même, ainsi que le soutient Monsieur [Y], que Monsieur et Madame [N] ne soient que des employés assurant cumulativement l'entretien de l'immeuble et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à leur rémunération sont dans ce cas, récupérables en totalité.

Dans la deuxième hypothèse où l'on considère que Monsieur et Madame [N] sont gardiens ou concierges, les conditions sont remplies pour permettre au bailleur de récupérer les charges à concurrence de 75%, même avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 décembre 2008, dès lors que l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurées cumulativement par le couple qui a un contrat de travail en commun ainsi qu'il résulte de leur bulletin de salaire, Monsieur [N] percevant 86% du salaire de base d'un montant de 1 007,25 € tandis que son épouse perçoit les 14% restants.

A cet égard, il y a lieu de relever que l'arrêt que Monsieur [Y] vise, a été rendu par la Cour de Cassation dans une espèce différente, à savoir dans une copropriété où la charge d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets était exercée cumulativement par un gardien et une société de nettoyage. Cette décision n'a donc pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

Dans ces conditions, Monsieur [Y] doit être débouté comme mal fondé à solliciter le remboursement des charges liées à l'activité de Monsieur et Madame [N] à hauteur de la somme de 3 961,07 €.

Enfin, les charges de chauffage central sont conformes au règlement de copropriété qui a retenu une répartition entre les différents copropriétaires, à savoir 17% pour l'ensemble des lots situés au rez-de-chaussée et 83% pour tous les autres lots. C'est donc à juste titre que le bailleur a parfaitement rempli son obligation en calculant les charges dues par Monsieur [Y] au titre du chauffage central sur la base de 83% des dépenses.

Monsieur [Y] expose encore que des sommes lui ont été imputées à tort, au titre des charges récupérables pour la période allant de 2004 à 2007, soit :

- * 54,00 € afférents au contrat de vide-ordure.
- * 37,13 € afférents au contrat de désinsectisation.
- * 16,89 € au titre du remplacement des têtes de robinet.
- * 13,92 € afférents au contrat extincteur.
- * 6,60 € afférents à la reproduction de clés.
- * 5,43 € afférents au téléphone ascenseur
- * 16,29 € afférents à l'étude de travaux d'ascenseur.
- * Soit un total de 150,26 €.

Monsieur [L] [T] réplique qu'en toute hypothèse, il reste indéniablement dû la somme de 4 056,10 € (4 206,36 € - 150,26 €) à la date du commandement et la somme de 7 527,03 € (7 677,29 € - 150,26 €) au 23 juillet 2010, précisant que même si la Cour estimait que l'ensemble des charges réclamé n'était pas imputable à Monsieur [Y], le commandement reste valable pour la partie non contestable de la dette.

Les charges susvisées incombant au bailleur, sauf la reproduction des clés à hauteur de 6,60 €, Monsieur [Y] doit être déclaré bien fondé en sa demande de remboursement à hauteur de la somme de 143,66 €.

Par suite, la somme de 143,66 € devra venir en déduction des sommes dues par Monsieur [X] [Y].

Enfin, si les charges relatives à la cave demandées par erreur à Monsieur [Y] lui ont été remboursées le 22 mars 2004 à hauteur de 23,91 €, il ressort des relevés produits aux débats que des charges afférents à la cave lui ont été encore imputées au titre des années 2005, 2006 et 2007 à hauteur de la somme de 23,23 € qu'il convient donc déduire de la créance de Monsieur [T].

En revanche, les taxes d'habitation et d'enlèvement d'ordures ménagères étant exclusivement rattachées au lot numéro 14 correspondant à l'appartement, il n'y a pas lieu de déduire une éventuelle quote-part desdites taxes pour la cave.

Monsieur [L] [T] justifie par un décompte versé aux débats que Monsieur [X] [Y] lui reste devoir la somme de 7 677,29 € au titre de l'arriéré locatif selon décompte arrêté au 23 juillet 2010.

Cependant compte tenu des sommes indûment imputées au titre des charges de 2004 à 2008 pour un montant de 143,66 €, et des charges afférentes à la cave imputées à tort à hauteur de la somme de 23,23 € pour les années 2005, 2006 et 2007, Monsieur [Y] n'est plus redevable que de la somme de 7 510,40 € au paiement de laquelle il doit être condamné.

Le commandement de payer ayant repris un décompte précis des loyers et charges échus et non payés, Monsieur [Y] ne peut sérieusement soutenir qu'il n'a pas été délivré de bonne foi. Il a eu toute latitude d'en vérifier le bien-fondé. Il ne peut contester son obligation à paiement des loyers principaux en se retranchant derrière diverses arguties et ce dans le simple but d'échapper à tout paiement.

Les causes du commandement justifiées à hauteur de 4 062,70 € (4 206,36 € - 143,66€ -) n'ayant pas été réglées dans le délai, il y a lieu de constater l'acquisition de la clause résolutoire .

Compte tenu de l'actualisation de la demande en cause d'appel; Monsieur [Y] doit être condamné au paiement de la somme de 7 510,40 € au titre de l'arriéré locatif selon décompte arrêté au 23 juillet 2010.

Il y a lieu de confirmer le jugement déferé en ce qu'il a fait droit à la demande d'indemnité d'occupation en la fixant à une somme égale au montant actuel du loyer normalement dû, si le bail s'était poursuivi, et ce, jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par l'expulsion.

Sur les autres demandes de Monsieur [X] [Y].

Monsieur [Y] sollicite encore la condamnation de Monsieur [T] à lui verser la somme de 1 504,51 € (fourniture d'eau chaude) et celle de 4 513,48 € versée en paiement des charges de chauffage entre le 20 février 1998 et le 31 décembre 2008 en réparation des préjudices subis, notamment inhérents au droit violé par fraude à la loi du bailleur, du fait que celui-ci n'a pas procédé à l'installation sur les radiateurs de l'appartement loué, de compteur à chaleur sur les radiateurs, ni de compteur individuel d'eau chaude dans l'appartement.

Indépendamment du fait que Monsieur [Y] a attendu d'être assigné pour formuler pour la première fois sa contestation, sa demande ne saurait être accueillie dès lors qu'aucune disposition légale n'impose encore au bailleur l'installation de compteur de répartiteur de chauffage et de compteur individuel d'eau chaude.

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté Monsieur [Y] de sa demande de remboursement des sommes sollicitées.

Monsieur [Y] qui succombe en l'espèce, doit être débouté de toutes ses demandes en paiement de dommages-intérêts

Sur la demande d'expulsion.

Le clause résolutoire étant acquise d'une part, et le congé pour reprise ayant été validé, il y a lieu de prononcer l'expulsion de Monsieur [X] [Y] des lieux loués, selon les modalités précisées au dispositif du présent arrêt.

Sur la demande d'indemnisation du préjudice moral de Monsieur [T].

Monsieur [T] sollicite la condamnation de Monsieur [X] [Y] à lui verser la somme de 4 000 € à titre d'indemnisation du préjudice moral résultant pour lui d'avoir fait l'objet d'accusations infondées de la part de son locataire qui n'a pas hésité à mettre en cause sa probité en lui adressant des courriers et écritures insultants et calomnieux, l'accusant même d'avoir commis des faux et usages de faux, du blanchiment, du recel.

Monsieur [X] [Y] ayant pu se méprendre sur l'étendue de ses droits, on ne peut déduire de son comportement avant et au cours de la procédure la volonté délibérée de nuire à son bailleur de sorte que Monsieur [T] doit être débouté de sa

demande de dommages-intérêts.

Sur les dépens et l'application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Succombant en son recours, Monsieur [X] [Y] sera condamné aux dépens d'appel et gardera à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'il a exposés, les dispositions prises sur les dépens et les frais irrépétibles de première instance étant confirmées.

La somme qui doit être mise à la charge de Monsieur [Y] au titre des frais non compris dans les dépens exposés par Monsieur [T] peut être équitablement fixée à 1 000 €.

Dispositif

PAR CES MOTIFS.

LA COUR

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire.

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a dit prématurée la demande de validation du congé pour vendre et sauf sur le montant de l'arriéré locatif dû par Monsieur [Y]

Y ajoutant, déclare valable et opposable à Monsieur [X] [Y] le congé pour vendre délivré le 27 juillet 2009.

Le valide.

Condamne Monsieur [X] [Y] à verser à Monsieur [L] [T] la somme de 7 510,40 € au titre de l'arriéré locatif selon décompte arrêté au 23 juillet 2010, déduction faite des charges non dues,

Déboute Monsieur [X] [Y] de toutes les autres demandes.

Déboute Monsieur [L] [T] de sa demande d'indemnisation de son préjudice moral.

Condamne Monsieur [X] [Y] à verser à Monsieur [L] [T] la somme de 1 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamne Monsieur [X] [Y] aux dépens de première instance et d'appel pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

LA GREFFIÈRE LA CONSEILLÈRE FAISANT

FONCTION DE PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 8 janvier 2015

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Autre 08-01-2015
- Cour d'appel de Paris G3 28-02-2013