

---

**Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 14 Mars 2018 – n° 16/12925**

**Cour d'appel**

**Paris  
Pôle 5, chambre 3**

**14 Mars 2018 Répertoire Général : 16/12925**

X / Y

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 14 MARS 2018

(n° , 1 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/12925

Décision déferée à la Cour : Jugement du 31 Mai 2016 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 14/17062

APPELANTE :

Madame Corinne M.

Née le 3 septembre 1963

[...]

[...]

Représentée par Me Karine A., avocat au barreau de PARIS, toque : E2070

INTIMÉ :

Monsieur Antoine B.

Né le 13 Juillet 1955

[...]

[...]

Représenté par Me Victoire DE B. de l'AARPI OCEAN Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0575, avocat substituée par Me Alice M. de l'AARPI OCEAN Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0575

#### COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 22 Janvier 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Marie-Brigitte FREMONT, conseillère

Madame Sandrine GIL, conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Madame Anaïs CRUZ

#### ARRÊT :

- contradictoire,

- 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 Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Anaïs CRUZ, greffier présent lors du prononcé.

\*\*\*\*\*

#### FAITS ET PROCÉDURE

M. Antoine B., chirurgien dentiste, est titulaire pour l'exercice de sa profession d'un bail professionnel consenti le 16 juillet 2007 sur un appartement d'une surface de 64m<sup>2</sup> sis à [...], pour une durée de 6 années à compter du 1er février 2007, pour expirer le 31 janvier 2013.

Ce contrat a été reconduit tacitement pour la même durée.

Conformément à la clause occupation jouissance de cette convention qui autorise le locataire à sous-louer une partie des locaux, M. B. a consenti le 1er septembre 2011 à Mme Corinne M. psychologue pour l'exercice de sa profession un « contrat de sous-location de locaux professionnels » sur une pièce de 15 m<sup>2</sup> au fond de l'appartement avec une salle d'attente en commun 3 jours par semaine, et pour une durée de deux années à compter du 1er septembre 2011 pour expirer le 31 août 2013 moyennant un loyer mensuel de 750 euros, les charges stipulées à l'article 9 et un dépôt de garantie de 2.250 euros.

Par jugement en date du 31 mai 2016, le tribunal de grande instance de Paris a' :

- Débouté Mme M. Corinne de son action en nullité du sous-bail qui lui a été consenti le 1er septembre 2011 par M. B. Antoine ou en nullité des clauses n°4-5 et 6,
- Condamné Mme M. Corinne à payer à M. Antoine B. la somme de 2 183,69 euros avec intérêts aux taux légal à compter du 17 janvier 2014,
- Rejeté le surplus des demandes,
- Condamné Mme M. Corinne aux dépens.

Mme Corinne M. a interjeté appel de la décision par déclaration en date du 10 juin 2016.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 9 novembre 2016 au visa des articles 1354 et 1156 du code civil, Mme Corinne M. demande à la cour de:

- Dire et arrêter recevables et bien fondées les demandes, fins et conclusions de Mme Corinne M. ;
- Dire et arrêter que M. B. ne pouvait conclure un contrat de sous location au profit d'un tiers au delà du 31 janvier 2013 ;
- Dire et arrêter que M. B. a consenti un contrat de sous location pour une durée excédent le bail professionnel principal duquel il tirait ses droits ;
- Dire et arrêter que par conséquent, ce contrat de sous location est nul et de nul effet ;

Subsidiairement,

- Dire et arrêter nulles (sic) et de nul effet les articles 4 et 6 du contrat de sous location et ramener la durée du contrat de sous-location à une durée de 16 mois ;
- Dire et arrêter que l'article 5 dudit contrat fixant le préavis à 6 mois est une clause léonine et doit être ramenée à 2 mois ;

Subsidiairement,

- Dire et arrêter que le contrat de sous location s'est achevé le 31 janvier 2013, et que dès lors, Mme M. n'était plus tenue d'aucun préavis ;
- Dire et arrêter que M. B. ne réclame aucun loyer postérieur au 16 janvier 2014 ;
- Dire et arrêter qu'il y a lieu de considérer cette demande limitée à janvier 2014 comme un aveu judiciaire au sens de l'article 1354 du Code Civil, de limiter le préavis au 16 janvier 2014 soit une période de 4 mois ;
- Dire et juger que Mme M. remet en cause la répartition des charges telles que prévues au bail ;
- Dire et arrêter que Mme M. sollicite le remboursement des charges payées de septembre 2011 à septembre 2013 à hauteur de 897, 76 euros, hors la facture du 2 septembre pour 63, 33 euros émanant de la Société Peintures de Paris.
- Dire et arrêter que Mme M. sollicite le remboursement de la moitié des frais liés à l'établissement du procès verbal d'entrée dans les lieux réalisés par la SCP P. pour un montant de 82, 50 euros ;
- Donner acte à Mme M. qu'elle donne son accord pour rembourser la somme de 12 euros au titre de la clef cassée et confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

En conséquence,

- Infirmer le jugement entrepris en tous points, à l'exception de la somme de 12 euros au titre de la clef cassée ;

Reconventionnellement,

- Condamner M. B. à verser la somme de 2.500 euros au titre du préjudice lié à l'absence de jouissance paisible des lieux loués ;

En tout état de cause,

- Condamner M. B. à verser la somme de 2500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 15 septembre 2016 au visa des articles 1156, 1134 et 1736 et suivants du code civil, M. Antoine B. demande à la cour de :

- Confirmer le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 31 mai 2016 en ce qu'il a débouté Mme M. de son action en nullité du sous-bail qui lui a été consenti le 1er septembre 2011 par M. B. Antoine ou en nullité des clauses n°4-5 et 6 ;

- Infirmer ledit jugement en ce qu'il a limité la condamnation de Mme M. et rejeté le surplus des demandes :

Statuant à nouveau,

- Dire et juger que Mme Corinne M. n'a pas réglé l'intégralité des loyers depuis le mois d'octobre 2013 ;

- Condamner Mme Corinne M. au paiement de la somme de 4 198,22 euros au titre des loyers impayés au 16 mars 2014, outre les intérêts au taux légal à compter du 17 janvier 2014, date de l'assignation ;

- Condamner Mme Corinne M. au paiement de la somme de 487,75 euros au titre des charges impayées, outre les intérêts au taux légal ;

- Donner acte à M. Antoine B. qu'il accepte de procéder à la restitution du dépôt de garantie ;

- Ordonner la compensation entre les sommes dues par Mme Corinne M. et le dépôt de garantie détenu par M. Antoine B. ;

- Débouter Mme M. de toute demande plus ample ou contraire ;

- Condamner Mme M. à payer à Monsieur B. la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 22 novembre 2017.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

La cour relève que M. B., locataire principal ne pouvait consentir un sous-bail pour une période pendant laquelle il n'était pas titulaire de son bail. Dès lors, le bail principal prenant fin au 31 janvier 2013, M. B. ne pouvait consentir un sous-bail pour la période écoulée entre le 1er février 2013 et le 31 août 2013. Cependant, la sanction de cette irrégularité ne peut être la nullité du sous-bail, qui n'est prévue par aucun texte, mais seulement la rectification de la période pour laquelle le sous-bail a été consentie. Le sous-bail a donc pris fin le 31 janvier 2013.

En l'espèce, à l'expiration du sous-bail, Mme M. a été maintenue en possession. Conformément à l'article 1738 du code civil, il s'est opéré un nouveau sous-bail à durée indéterminée auquel il pouvait être mis fin à tout moment en respectant un préavis.

Mme M. soutient que son intention était de conclure un bail d'une durée de deux ans, allant de septembre 2011 à septembre 2013 et non pour une durée inférieure.

La cour relève que le sous-bail rappelant en page 2, dans son préambule, que le bail consenti à M. B. expirait le 31 janvier 2013, ceci étant en contradiction avec la clause stipulant la durée du bail, il n'est pas démontré que la commune intention des parties était de se lier par un sous-bail d'une durée de deux ans.

Mme M. conteste la durée du préavis stipulée au contrat de sous location au motif qu'il s'agirait d'une clause léonine imposée au détriment du sous-locataire.

Le contrat de sous-bail en son article 5 prévoit que ' le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Par le preneur, à tout moment, en respectant un préavis de 6 mois. Par le locataire principal, à l'expiration du contrat en prévenant le locataire six mois à l'avance '.

Une clause d'un contrat est dite léonine lorsque les charges en sont supportées par une seule des parties alors que l'autre en tire tous les avantages. En l'espèce, le délai de préavis de six mois, a été stipulé aussi bien pour le preneur que pour le bailleur, le preneur ayant lui la possibilité de rompre le bail à tout moment et le bailleur ne le pouvant qu'à l'expiration du bail. Dès lors, cette clause équilibrée n'a aucun caractère léonin et elle ne peut être déclarée non écrite.

Ainsi que l'ont jugé les premiers juges la durée de ce préavis n'est pas excessive car cette durée est identique à celle du bail principal, elle n'est pas irrégulière en présence d'un sous-bail professionnel et relève de la liberté contractuelle des parties.

Le contrat de sous-bail faisant la loi des parties, la sous-locataire était tenue de respecter un préavis de six mois pour y mettre fin, quand bien même le sous-bail serait devenu un contrat à durée indéterminée.

En l'espèce, Mme M. a adressé un courrier recommandé le 13 septembre 2013 ainsi rédigé : ' (...) Je vous informe par la présente lettre recommandée de ma décision de quitter le cabinet, sis [...] '. Ce courrier ne contenait aucune date de départ des lieux. Par courriel du 18 septembre 2013, M. B. indiquait qu'il avait reçu le congé, lequel ne prendra effet que le 16 mars 2014, cette date étant retenue si aucun locataire n'avait pu être trouvé d'ici là. Par courriel du 30 décembre 2013, Mme M. écrivant que plus de trois mois s'étaient écoulés depuis que M. B. avait accusé réception de son courrier indiquant son départ, lui a précisé qu'elle lui retournait l'intégralité des clés du local.

Mme M. soutient encore que M. B. ne réclame aucun loyer postérieur au 16 janvier 2014 et qu'il s'agirait d'un aveu judiciaire tendant à limiter le préavis au 16 janvier 2014, soit une période de quatre mois.

Ainsi que le souligne M. B., les conditions de l'aveu judiciaire ne sont pas réunies, l'assignation en date du 17 janvier 2014, demandant de dire et juger que le préavis était de six mois et prendrait fin le 16 mars 2014, la condamnation au montant des loyers demandée étant limitée aux loyers alors échus.

Le préavis court à compter de la date de réception de la lettre recommandée. Dès lors, c'est à juste titre que M. B., qui a reçu le congé le 16 septembre 2013, indique que le terme du congé est le 16 mars 2014.

Sur la demande en paiement des loyers :

Suite à la révision du loyer en application d'une clause d'échelle mobile, M. B. déclare accepter le calcul de Mme M. fixant le loyer mensuel révisé à la somme de 761,08 €.

Il sollicite la condamnation de Mme M. à lui régler une somme de 4198,22 € correspondant au calcul suivant :  $761,08 \text{ €} \times 5 + (761,08 \text{ €}/31) \times 16$ .

Il convient d'y faire droit, les loyers n'ayant pas été payés entre le mois octobre 2013 et la fin du préavis.

Sur les charges et la remise en état des lieux :

M. B. sollicite à ce titre une somme de 487,75 € correspondant au détail suivant :

- 35,75 € consommation de gaz,
- 440 € travaux de remise en état de la porte du bureau suite au retrait de la plaque professionnelle,
- 12 € coût d'une clé non restituée.

Sur les charges

La clause 9 du bail stipule que : ' en sus du loyer, le preneur remboursera au locataire principal, dans la limite des charges imposées par la loi, sa quote part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987. Il s'engage à régler au tiers des frais d'EDF et de gaz, de l'entretien de la chaudière et des parties communes ainsi que l'assurance de l'appartement lui étant imputable '.

M. B. sollicite la condamnation de Mme M. à lui régler une somme de 35,75 € correspondant au tiers de la facture de gaz pour la période du 24 mai 2013 au 21 novembre 2013.

Mme M. conteste la clé de répartition et prétend qu'elle ne devrait supporter que le quart de cette dépense, M. B. ayant fait un choix personnel de n'occuper son bureau qu'à mi-temps.

Le bail fait la loi des parties, il n'y a pas lieu de remettre en cause la clé de répartition, qui n'apparaît au demeurant affectée d'aucun vice, les lieux étant occupés par trois personnes les utilisant à mi-temps.

Il convient en conséquence de condamner Mme M. à régler cette somme à M. B..

Sur la remise en état des lieux

M. B. sollicite la somme de 440 € TTC correspondant à un devis du 9 janvier 2014. Il expose que Mme M. n'a pas retiré sa plaque sur la porte de son bureau, que le retrait de cette plaque entraîne une dégradation de la porte dont elle doit réparation en application de l'article 3 alinéa 3 du contrat de sous-location.

Mme M. soutient qu'elle a bien retiré sa plaque professionnelle sur l'immeuble.

Elle ne conteste pas le fait qu'elle avait bien apposé une plaque sur la porte du bureau et qu'elle ne l'a pas retirée. Elle souligne que le procès verbal de constat dressé à l'entrée des lieux établit que les lieux étaient défraîchis.

Compte tenu de l'état des lieux dressés à l'entrée qui relève notamment que la porte du bureau était recouverte de peinture en bon état, avec néanmoins un éclat sur le montant vertical de l'encadrement du panneau central, ainsi que des fissurations et décollement de peinture sur le panneau supérieur de la porte condamnée à gauche, c'est à juste titre que les premiers juges ont ramené à la somme de 200€ le coût des travaux de remise en état de cette porte après dépose de plaque.

Mme M. ne conteste pas devoir à M. B. une somme de 12 € correspondant à une clé non restituée.

Dans ces conditions, Mme M. reste redevable des sommes suivantes :

4198,22 € + 35,75 € + 200 € + 12 € soit 4445,97 €.

M. B. s'engage à restituer le montant du dépôt de garantie qui s'élève selon le bail à la somme de 2250 €.

En conséquence, Mme M. reste redevable de la somme de :

4445,97 € - 2250 € soit 2195,97 €.

Sur les demandes de Mme M. :

Mme M. demande le remboursement de la moitié des frais d'établissement du procès-verbal d'entrée réalisé par la SCP P. pour un montant de 82,50 €.

Ainsi que le fait remarquer à juste titre M. B., il résulte de la facture de l'huissier en date du 23 septembre 2011, que la somme de 165 € qui a été réclamée à ce titre à Mme M. correspond à ' la moitié (des) frais et honoraires (de l'huissier) '.

Dès lors, il convient de débouter Mme M. de ce chef de demande.

Elle sollicite le remboursement des charges payées de septembre 2011 à septembre 2013 à hauteur de 897,76 €, hors la facture du 2 septembre pour 63,33 € émanant de la société peinture de Paris.

Cette demande paraît liée à la contestation de la clé de répartition des charges par la sous locataire. Celle-ci n'ayant pas été admise par la cour, il y a lieu de débouter Mme M. de ce chef de demande.

Mme M. demande la condamnation de M. B. à lui payer une somme de 2500 € au titre du préjudice lié à l'absence de jouissance paisible des lieux loués.

Elle soutient que les lieux donnés en location étaient froids, que M. B. a tenté de lui imputer des dépenses dont elle n'était pas redevable, qu'il lui a imposé le jour de réparation d'une vitre brisée par sa faute, l'obligeant à décaler un rendez-vous avec un patient.

La cour relève que Mme M. n'établit pas que son bailleur lui aurait imposé le jour de réparation d'une vitre brisée, laquelle dans son propre intérêt devait intervenir au plus tôt. Elle n'établit pas le préjudice qu'elle aurait subi en raison du caractère froid du local loué. Le fait que les parties aient été en désaccord sur les sommes qui devaient lui être imputées n'a été à l'origine d'aucune privation de jouissance. Dans ces conditions, il convient de débouter Mme M. de sa demande de dommages-intérêts.

#### PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a :

- débouté Mme Corinne M. de son action en nullité du sous-bail qui lui a été consenti le 1er septembre 2011 par M. Antoine B. ou en nullité des clauses n°4-5 et 6,

- débouté Mme Corinne M. de sa demande de dommages-intérêts,

- débouté Mme Corinne M. de sa demande en remboursement des charges,

- débouté Mme Corinne M. de sa demande en remboursement de la moitié du coût du procès verbal de constat dressé à l'entrée des lieux,

- condamné Mme Corinne M. aux dépens,

L'infirmé pour le surplus,

Statuant à nouveau,

Condamne Mme M. à payer à M. Antoine B. la somme de 2195,97 € outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 17 janvier 2014,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Mme M. aux dépens de l'appel.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE

Commenté

par../Document/bail\_professionnel\_sous\_location\_dun\_bail\_professionnel\_regime\_commentaire\_par\_beatrice\_vial\_pedroletti/21AsXEZZxxZVVurKco1hyHN706oN6iAs-6HPeMVN2e81?data=b3JpZ2luPTE4JmRvY0lkPVBTX0tQUkUtNTUxMTc1XzBLVFQmUkRCU2VsZWN0ZWRDYXRIZ29yeT1Db21tZW50w6kgcGFyJkNsaWVudERhdGFUYXhvQ29udGVudFR5cGU9UkVWQzAxMTZEMDMmQ2xpZW50RGF0YVRheG9NaW5pUGFja0xpc3Q9bG5mOnRheG8jbWluaXBhY2stTjY1NTM5LGxuZjp0YXhvl183MTg1OTIsbG5mOnRheG8jbWluaXBhY2stTjY1NTM5LGxuZjp0YXhvl183MTk0ODksbG5mOnRheG8jbWluaXBhY2stTjY1NTM5LGxuZjp0YXhvl183MTg3MTYsbG5mOnRheG8jbWluaXBhY2stTjY1NTM5LGxuZjp0YXhvl21pbmlwYWNrLU42NTU2MixsbmY6dGF4byNtaW5pcGFjay1ONjU1MzksbG5mOnRheG8jXzcxOTQzNSxsbmY6dGF4byNtaW5pcGFjay1ONjU1MzksbG5mOnRheG8jXzcxNTQyMSxsbmY6dGF4byNtaW5pcGFjay1ONjU1MzksbG5mOnRheG8jXzY2OTY2OSwm&rndNum=2077819928PACK Huissiers|PACK Académique|PACK Magistrats|OPTION Immobilier, urbanisme et environnement|PACK Essentiel Immobilier|PACK Géomètres-Experts|PACK OptimalFalsePS\_KPRES-551175\_0KTTREVC0116D0326680393Inf:taxo#\_669669|Inf:taxo#minipack-N65539|Inf:taxo#\_715421|Inf:taxo#minipack-N65539|Inf:taxo#\_719435|Inf:taxo#minipack-N65539|Inf:taxo#minipack-N65562|Inf:taxo#minipack-N65539|Inf:taxo#\_718716|Inf:taxo#minipack-N65539|Inf:taxo#\_719489|Inf:taxo#minipack-N65539|Inf:taxo#\_718592|Inf:taxo#minipack-N65539<b>Revue Loyers et Copropriété :</b> Bail professionnel - Sous-location d'un bail professionnel : régime - Commentaire par BéatriceBail professionnel - Sous-location d'un bail professionnel : régime - Commentaire par Béatricetrue~/Document/bail\_professionnel\_sous\_location\_dun\_bail\_professionnel\_regime\_commentaire\_par\_beatrice\_vial\_pedroletti/21AsXEZZxxZVVurKco1hyHN706oN6iAs-6HPeMVN2e81?data=b3JpZ2luPTE4JmRvY0lkPVBTX0tQUkUtNTUxMTc1XzBLVFQmUkRCU2VsZWN0ZWRDYXRIZ29yeT1Db21tZW50w6kgcGFyJkNsaWVudERhdGFUYXhvQ29udGVudFR5cGU9UkVWQzAxMTZEMDMmQ2xpZW50RGF0YVRheG9NaW5pUGFja0xpc3Q9bG5mOnRheG8jbWluaXBhY2stTjY1NTM5LGxuZjp0YXhvl183MTg1OTIsbG5mOnRheG8jbWluaXBhY2stTjY1NTM5LGxuZjp0YXhvl183MTk0ODksbG5mOnRheG8jbWluaXBhY2stTjY1NTM5LGxuZjp0YXhvl183MTg3MTYsbG5mOnRheG8jbWluaXBhY2stTjY1NTM5LGxuZjp0YXhvl21pbmlwYWNrLU42NTU2MixsbmY6dGF4byNtaW5pcGFjay1ONjU1MzksbG5mOnRheG8jXzcxOTQzNSxsbmY6dGF4byNtaW5pcGFjay1ONjU1MzksbG5mOnRheG8jXzcxNTQyMSxsbmY6dGF4byNtaW5pcGFjay1ONjU1MzksbG5mOnRheG8jXzY2OTY2OSwm&rndNum=2077819928falseRevue Loyers et Copropriété2018-05-01Inf:crl-category#ANALYSfalsefalsefalse1

## Décision(s) antérieure(s)

• Tribunal de Grande InstancePARIS31 Mai 2016 14/17062