

**Cour d'appel, Versailles, 1re chambre, 2e section, 28 Mars 2017 – n° 16/00166**

**Cour d'appel**

**Versailles  
1re chambre, 2e section**

**28 Mars 2017  
Répertoire Général : 16/00166**

X / Y

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL  
DE  
VERSAILLES  
Code nac : 51M  
1re chambre 2e section  
ARRET N°  
PAR DEFAUT  
DU 28 MARS 2017  
R.G. N° 16/00166  
AFFAIRE :  
Jean-Luc C.  
C/  
Sonia S.

...

Décision déferée à la cour : Décision rendu le 05 Novembre 2015 par le Tribunal d'Instance de  
VERSAILLES

N° RG : 15-000203  
Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Valérie L. de la SELARL CABINET DE L'ORANGERIE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE VINGT HUIT MARS DEUX MILLE DIX SEPT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur Jean-Luc C.

né le 09 Mai 1973 à [...]

de nationalité Française

[...]

[...]

représenté par Me Valérie L. de la SELARL CABINET DE L'ORANGERIE, Plaidant/Postulant, substituée par  
Me Cécile R. avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 404,  
APPELANT

\*\*\*\*\*

Madame Sonia S.  
née le 18 Septembre 1976 à [...]  
de nationalité Française  
[...]  
[...]

Monsieur Sébastien P.  
né le 28 Janvier 1981 à [...]  
de nationalité Française  
[...]  
[...]

INTIMES  
DEFAILLANTS

\*\*\*\*\*

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 02 Février 2017 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Delphine BONNET, Conseiller chargé du rapport.

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

M. Serge PORTELLI, Président,

Madame Delphine BONNET, Conseiller,

Madame Pauline DURIGON, Vice-présidente placée auprès de la première présidente, déléguée à la Cour par ordonnance du 12 décembre 2016.

Greffier, lors des débats : Mme Marine COLAS,

FAITS ET PROCÉDURE,

Par acte sous seing privé du 29 juin 2012, M. C. a donné en location à M. P. et Mme S. un appartement à usage d'habitation situé [...] moyennant le versement d'un loyer mensuel de 1.199 euros, outre une provision mensuelle sur charges de 80 euros.

Un dépôt de garantie équivalent à un mois du loyer, soit 1.199 euros, a été versé par les locataires.

Par acte d'huissier du 8 novembre 2013, les locataires ont donné congé au bailleur pour le 8 décembre 2013.

Un état des lieux de sortie a été dressé par huissier le 9 décembre 2013 à la requête de M. P. et Mme S., sans convocation du bailleur.

Le bailleur n'a pas restitué le dépôt de garantie et a réclamé aux locataires le règlement de la somme de 580,67 euros pour solde locatif, déduction faite du dépôt de garantie.

Les locataires ont alors, par acte d'huissier du 17 juin 2014, assigné M. C. devant le juge de proximité de Versailles afin d'obtenir notamment la restitution du dépôt de garantie, le remboursement des provisions sur charges versées et le paiement de dommages et intérêts pour résistance abusive.

M. C. a soulevé l'incompétence de la juridiction de proximité au profit du tribunal d'instance de Versailles et a formulé des demandes reconventionnelles au titre d'un arriéré locatif, de deux mois de préavis non réglés, de taxes d'ordures ménagères, de l'apurement des charges locatives et des charges d'eau.

Par jugement du 5 novembre 2015, le tribunal d'instance de Versailles a :

- dit que la juridiction de proximité est incompétente au profit du tribunal d'instance de Versailles,

- dit que le délai de préavis est d'un mois,

- condamné M. C. à payer la somme de 1.199,00 euros aux demandeurs et ce avec intérêts au taux légal à compter du 03/12/2013,

- condamné M. C. à payer la somme de 125,00 euros aux demandeurs et ce avec intérêts au taux légal à compter du 09/12/2013,

- ordonné la capitalisation des intérêts,

- rejeté la demande de règlement de la somme de 1 360,00 euros,

- rejeté l'ensemble de la demande de M. C. au titre de l'occupation des locaux de décembre 2013 à janvier 2014 et correspondant au 29 juin et 30 juin 2012,

- rejeté les demandes de M. C. au titre des taxes d'ordures ménagères, des charges locatives, des charges d'eau,

- condamné M. C. à payer aux demandeurs la somme de 500,00 euros à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1153 du code civil,
- condamné M. C. à payer aux demandeurs la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné M. C. aux dépens.

Par déclaration du 8 janvier 2016, M. C. a relevé appel de ce jugement.

Aux termes de ses conclusions transmises le 30 novembre 2016, il demande à la cour de :

Confirmer le jugement en ce qu'il a :

- in limine litis, prononcé la compétence du tribunal d'instance de Versailles,
- au fond, rejeté la demande de remboursement des locataires au titre des provisions sur charges,

L'infirmier pour le surplus et statuant à nouveau :

A titre principal au fond,

- débouter M. P. et Mme S. de l'ensemble de leurs demandes,
- dire que le délai de préavis est de trois mois,
- condamner solidairement M. P. et Mme S. au paiement de la somme de 3 .997,18 euros avec intérêt légal se décomposant comme suit :

314,17 euros, avec intérêt légal à compter du 3 décembre 2013, au titre de l'occupation des locaux du 1er au 8 décembre 2013 (1.217,42 euros /31 x 8 jours),

2.434,84 euros, avec intérêt légal à compter du 3 décembre 2013, au titre des deux mois de préavis non réglés (1.217,42 euros x 2 mois),

79,93 euros avec intérêt légal correspondant aux deux jours d'occupation effective des locaux les 29 et 30 juin 2012,

168 euros au titre de la taxe d'ordures ménagères 2013,

17,41 euros au titre de la taxe d'ordures ménagères 2014 (163 / 365 x 39 jours),

256,69 euros au titre de l'apurement des charges locatives du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013,

272,42 euros au titre de la consommation d'eau du 1er juillet 2013 au 08 février 2014 (603 m3 ' 550 m3 x 5,14 euros),

453,75 euros au titre des charges locatives du 1er juillet 2013 au 8 février 2014 (1.205,30 euros - 462,60 euros x 223 /365 jours)

- opérer par compensation avec les sommes versées par M. P. et Mme S., à savoir 492,40 euros versés au mois de décembre 2013 et 400 euros de provisions sur charges locatives versées (5 x 80 euros),
- à titre subsidiaire au fond,

- dire que le contrat de bail a pris fin le 8 janvier 2014, date de remise des clés au bailleur,

- condamner solidairement M. P. et Mme S. au paiement de la somme de 2.661,14 euros avec intérêt légal se décomposant comme suit :

1.492,32 euros, avec intérêt légal à compter du 3 décembre 2013, au titre de l'occupation des locaux du 1er décembre 2013 au 7 janvier 2014 (1.217,42 euros /31 x 38 jours),

79,93 euros avec intérêt légal correspondant aux deux jours d'occupation effective des locaux les 29 et 30 juin 2012,

168 euros au titre de la taxe d'ordures ménagères 2013,

3,13 euros au titre de la taxe d'ordures ménagères 2014 (163 / 365 x 7 jours),

256,69 euros au titre de l'apurement des charges locatives du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013,

272,42 euros au titre de la consommation d'eau du 1er juillet 2013 au 7 janvier 2014 (603 m3 ' 550 m3 x 5,14 euros),

388,65 euros au titre des charges locatives du 1er juillet 2013 au 7 janvier 2014 (1.205,30 - 462,60 (eau) x 191 /365 jours)

- opérer par compensation avec les sommes versées par M. P. et Mme S., à savoir 492,40 euros versés au mois de décembre 2013 et 400 euros de provisions sur charges locatives versées (5 x 80 euros).

en tout état de cause,

- condamner solidairement M. P. et Mme S. au paiement de la somme de 3.600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, comprenant l'intégralité des frais d'huissier de justice exposés.

La déclaration d'appel, les conclusions d'appelant et l'ordonnance fixative ont été signifiées à M. P. et Mme S. le 29 novembre 2016 par remise de l'acte à étude d'huissier. Les intimés n'ont pas constitué avocat.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 12 janvier 2017.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens soutenus par les parties, la cour se réfère à leurs écritures et à la décision déferée.

#### MOTIFS

La compétence du tribunal d'instance au lieu de la juridiction de proximité n'est pas discutée. La décision entreprise en ce qu'elle a dit que le tribunal d'instance de Versailles était compétent sera confirmée.

1 ) sur la durée du préavis et la remise des clés

Devant le tribunal, M. P. et Mme S. avaient invoqué le fait que M. P. avait été muté à compter du 15 novembre 2013. Le tribunal a retenu que M. P. avait changé d'emploi suite à une mutation et que la loi ne distinguait pas si l'éloignement résultant de cette mutation était important ou non.

M. C. fait valoir que M. P. et Mme S., ni dans le congé ni dans l'assignation, n'ont motivé la réduction à un mois du préavis. Il estime que les locataires ont fait une utilisation abusive de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 dès lors que M. P. a été muté dans le 16ème arrondissement à Paris alors qu'il travaillait auparavant dans le 15ème.

Sur ce,

Selon l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 et avant l'entrée en vigueur de la loi Macron du 6 août 2015, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire ; toutefois, en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois.

La loi ne comporte pas de condition relative à l'éloignement géographique résultant de la mutation ou du nouvel emploi.

En l'espèce, pour justifier la réduction du préavis à un mois, M. P. et Mme S. ont produit une attestation de l'employeur de M. P., président de l'agence Planipresse située [...], indiquant qu'il était muté à compter du 1er décembre 2013 sur la filiale Planimonteur, sans autre précision. Il est vrai que cette filiale est située [...]. Par ailleurs, M. P. et Mme S. ont emménagé à Montfort l'Amaury après avoir quitté l'appartement objet du bail conclu avec M. C. et se sont donc éloignés du lieu de travail de M. P..

Néanmoins, ces éléments ne permettent pas de retenir que les locataires ont abusé du droit de se prévaloir d'un préavis d'un mois résultant de la mutation de M. P..

La décision entreprise en ce qu'elle a dit que le délai de préavis était d'un mois sera confirmée.

Le tribunal a retenu que les clés avaient été remises le 9 décembre 2013 à l'huissier chargé de dresser l'état des lieux de sortie. Il a estimé que le bailleur ne pouvait réclamer une somme au-delà de l'expiration du délai de préavis.

A titre subsidiaire, M. C. a fait valoir que les clés doivent être remises au bailleur ou à son mandataire et que l'huissier auquel M. P. et Mme S. ont remis les clés le 9 décembre 2013 n'est pas son mandataire. Il soutient que les clés ne lui ont été remises que le 8 janvier 2014 et que ce n'est donc qu'à compter de cette date qu'il a été en mesure de reprendre possession des lieux.

Sur ce,

L'indemnité d'occupation due par le locataire, en cas de résiliation du bail, est due à compter de la date de cette résiliation et jusqu'à la libération des lieux qui se caractérise par le départ du logement mais également par la remise de la totalité des clés au bailleur ou à son mandataire.

En l'espèce, les locataires sortants ont remis les clés à l'huissier qu'ils avaient mandaté pour faire dresser un constat des lieux de sortie. Or, cet huissier qui a dressé l'état des lieux sans convoquer le bailleur était le mandataire des locataires et non pas celui du bailleur. Il ne peut dans ces conditions être considéré que les clés ont été restituées le 9 décembre 2013.

Le bailleur admet avoir reçu les clés le 8 janvier 2014. Faute de preuve de la restitution des clés au bailleur avant cette date, les locataires sont tenus de lui régler une indemnité d'occupation pour la période du 9 décembre 2013 au 8 janvier 2014.

La décision entreprise en ce qu'elle a rejeté la demande du bailleur sera infirmée de ce chef et M. P. et Mme S. devront régler à M. C. la somme totale de 1.492,32 euros au titre du loyer pour la période du 1er au 8 décembre 2013 et de l'indemnité d'occupation pour la période du 9 décembre 2013 au 7 janvier 2014.

Le bail a pris effet à compter du 29 juin 2012. M. P. et Mme S. sont donc redevables de la somme de 79,93 euros au titre des deux jours d'occupation des lieux des 29 et 30 juin 2012. La décision entreprise sera infirmée de ce chef.

2 ) sur les taxes d'ordures ménagères et les charges

M. P. et Mme S. sont redevables de la somme de 168 euros au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères 2013 et de 3,13 euros au titre de la taxe 2014, prorata temporis. La décision entreprise en ce qu'elle a rejeté la demande du bailleur de ce chef sera infirmée et les intimés seront tenus de lui régler ces sommes.

Au vu des pièces produites par le bailleur, le décompte des charges récupérables pour la période allant du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013, charges d'eau comprises, s'élève à la somme de 1.179,12 euros, dont il convient de déduire les provisions sur charges réglées (80 euros x 12), soit une régularisation de 219,12 euros.

Pour la période du 1er juillet 2013 au 7 janvier 2014, il est dû :

pour les charges :  $1.205,30 - 462,60 \text{ (eau)} \times 191/365 \text{ jours} = 388,65 \text{ euros}$

pour la consommation d'eau :  $603 \text{ m} - 550 \text{ m} \times 5,14 = 272,42 \text{ euros}$ .

La décision entreprise en ce qu'elle a rejeté les demandes de M. C. au titre de la régularisation des charges sera infirmée. Mais elle sera confirmée en ce qu'elle a débouté M. P. et Mme S. de leur demande de remboursement des provisions sur charges

Le décompte des sommes dues par M. P. et Mme S. s'établit donc ainsi :

- 1.492,32 euros au titre de l'occupation des locaux du 1er décembre 2013 au 07 janvier 2014,

- 79,93 euros au titre du loyer pour les 29 et 30 juin 2012,

- 168 euros au titre de la taxe d'ordure ménagère 2013,

- 3,13 euros au titre de la taxe d'ordure ménagère 2014 ( $163 / 365 \times 7 \text{ jours}$ ),

- 219,12 euros au titre de l'apurement des charges locatives du 1er juillet 2012 au 30 juin 2013,

- 272,42 euros au titre de la consommation d'eau du 1er juillet 2013 au 7 janvier 2014,

- 388,65 euros au titre des charges locatives du 1er juillet 2013 au 7 janvier 2014,

TOTAL : 2.623,57 euros soit un solde de 532,17 euros déduction faite de la somme de 492,40 euros versée le 5 décembre 2013, des provisions sur charges (5 x 80 euros) et du dépôt de garantie (1.199 euros).

M. P. et Mme S. seront condamnés solidairement à régler à M. C. cette somme avec intérêts au taux légal.

3 ) sur le coût du procès verbal d'état des lieux de sortie

Le tribunal a mis à la charge du bailleur la moitié des frais du constat d'huissier.

M. C. s'oppose à cette demande faisant valoir que M. P. et Mme S. n'ont pas démontré que l'établissement d'un état des lieux contradictoire était impossible et qu'en outre il n'a pas été informé d'un état des lieux par huissier.

Sur ce,

Selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version applicable au présent litige, si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement ou amiablement, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Dans ce cas les parties sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En l'espèce, M. P. et Mme S. ont pris l'initiative de faire établir un état des lieux de sortie par huissier. Or, aucun élément du dossier ne permet de démontrer que l'établissement d'un état des lieux amiablement et contradictoirement n'était pas possible. En outre, le bailleur n'a pas été avisé de l'établissement d'un état des lieux par huissier.

Dans ces conditions, les locataires n'étaient pas fondés à solliciter le remboursement de la moitié du coût du constat d'huissier. La décision entreprise en ce qu'elle a condamné M. C. à régler à M. P. et Mme S. la somme de 125 euros correspondant à moitié des frais du constat d'huissier sera infirmée.

4 ) sur les dommages et intérêts pour résistance abusive

La décision entreprise en ce qu'elle a condamné M. C. à régler à M. P. et Mme S. une indemnité de 500 euros pour résistance abusive sera également infirmée dès lors que c'est à juste titre que le bailleur n'a pas restitué aux locataires le dépôt de garantie.

5 ) sur les demandes accessoires

La décision sera également infirmée en ce qu'elle a condamné M. C. aux dépens et au paiement d'une indemnité au titre des frais irrépétibles.

M. P. et Mme S., parties perdantes, seront condamnés aux dépens de première instance et d'appel.

Et ils seront condamnés à régler à M. C. la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, et par défaut,

Infirme le jugement en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a retenu la compétence du tribunal d'instance de Versailles, dit que le délai de préavis était d'un mois, et rejeté la demande de remboursement des locataires au titre des provisions sur charges,

Statuant de nouveau sur les autres chefs :

Condamne solidairement M. Sébastien P. et Mme Sonia S. à payer à M. Jean-Luc C. la somme de 532,17 euros au titre du solde locatif,

Condamne in solidum M. Sébastien P. et Mme Sonia S. aux dépens de premier instance et d'appel,

Condamne in solidum M. Sébastien P. et Mme Sonia S. à payer à M. Jean-Luc C. la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties pour le surplus.

- 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 M. Serge PORTELLI, Président et par Mme COLAS, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,

---

#### **Décision(s) antérieure(s)**

❖ Tribunal d'InstanceVERSAILLES5 Novembre 2015 15-000203