

R.G : 12/03555

Décision du

Tribunal d'Instance de VILLEURBANNE

Au fond

du 23 décembre 2011

ch n°

RG : 11-11-001859

S...

C/

G...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 25 Juin 2013

APPELANTE :

Mme Dorota S... épouse F...

INTIME :

M. Christian G...

défaillant

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **25 Février 2013**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **06 Mai 2013**

Date de mise à disposition : **25 Juin 2013**

Audience présidée par Françoise CLEMENT, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de Aurore JACQUET, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFRASNE, conseiller
- Françoise CLEMENT, conseiller

Arrêt **par défaut** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Pascal VENCENT, président, et par Aurore JACQUET, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire .

* * * * *

Le 21 juillet 2010, monsieur Christian G... a consenti à madame Dorota S... épouse F..., un bail portant sur une partie de sa maison d'habitation, située ... à VÉNISSIEUX.

Par jugement du tribunal d'instance de VILLEURBANNE, en date du 7 juin 2011, monsieur G... a été placé sous curatelle renforcée, monsieur D... étant désigné en qualité de curateur.

Après autorisation selon ordonnance du président du tribunal d'instance de VILLEURBANNE, monsieur G... a fait citer madame F... par acte du 9 septembre 2011 devant ce même tribunal.

Par jugement du 23 décembre 2011, le tribunal d'instance de VILLEURBANNE a :

- constaté que monsieur Christian G... se désiste de sa demande de résiliation de bail pour un motif d'impayés de loyers,
- prononcé la nullité pour vice du consentement du contrat de bail signé le 21 juillet 2010 entre monsieur Christian G... et madame Dorota F... portant sur le logement sis à VÉNISSIEUX,

- ordonné l'expulsion de madame Dorota F... et celle de tout occupant de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique, à défaut de départ volontaire,
- condamné madame Dorota F... à payer à monsieur Christian G..., la somme de 6.607,89 € correspondant aux indemnités d'occupation dues du 21 juillet 2010 au 30 novembre 2011,
- condamné madame Dorota F... à payer à monsieur Christian G... une indemnité d'occupation mensuelle égale à la somme de 540 € à compter du 1er décembre 2011 et jusqu'à la libération effective des lieux,
- débouté monsieur Christian G... de ses demandes de condamnation aux sommes de 1.375,77€, 3.421,54 € et 763 €,
- rejeté l'ensemble des prétentions formées par madame Dorota F...,
- rejeté le surplus des demandes des parties,
- ordonné l'exécution provisoire du présent jugement,
- condamné madame Dorota F... à payer à monsieur Christian G... la somme de 1.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné madame Dorota F... aux dépens de l'instance.

Madame F... a interjeté appel de cette décision le 11 mai 2012.

Le 21 juin 2012, madame F... a fait signifier par huissier la déclaration d'appel ainsi que ses conclusions au fond à monsieur G... ainsi qu'à son curateur monsieur D..., lesquels n'ont pas constitué avocat.

Aux termes de ses dernières conclusions, déposées à la cour le 27 novembre 2012 et signifiées à l'adversaire le 20 novembre 2012, madame F... demande à la cour de :

- infirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 23 décembre 2011 par le tribunal d'instance de VILLEURBANNE,
- dire et juger régulier le bail signé le 22 juillet 2010 entre madame Dorota F... et Christian G...,
- constater qu'il n'y a plus lieu à statuer sur l'expulsion de madame F... prononcée par le jugement querellé, du fait de son départ volontaire des lieux loués,
- constater que madame Dorota F... n'est redevable d'aucune somme envers monsieur G... au titre des loyers et charges,
- A titre subsidiaire et si par impossible, la Cour estimait qu'une quelconque somme d'argent est due par madame F... à monsieur G..., ordonner avant dire-droit, la production par le bailleur de décomptes précis relatifs aux charges locatives,
- En tout état de cause, condamner in solidum monsieur G... et son tuteur, monsieur D... à restituer à madame FIORINI, la somme de 264,09 € correspondant à l'allocation logement indûment perçue pour le mois d'août 2012, outre intérêts au taux légal à compter du 1er août 2012, ou déduire cette somme de tout éventuel arriéré de loyers,

- condamner monsieur Christian G... aux dépens de première instance et d'appel.

MOTIES ET DECISION

I) Sur la validité du bail :

Dans la mesure où monsieur G... et monsieur D..., pris en sa qualité de curateur, n'ont pas constitué avocat, le contrat de bail constitue le seul élément produit au dossier de la cour à même de permettre à cette dernière d'apprécier si monsieur G... était en pleine possession de ses moyens intellectuels lors de la signature, et de déterminer en conséquence, si ce bail est valable.

Il apparaît que madame F... fait valoir à raison que les mentions barrées dans le contrat de bail le sont afin de permettre une adaptation du contrat à la situation des parties, et une description exacte de leurs relations contractuelles.

Ainsi même si le contrat présente bien des ratures et des repentirs, ces éléments à eux seuls ne permettent pas de conclure à une perte, par monsieur G..., de ses facultés mentales et psychiques au moment du bail, et à un vice de son consentement, alors même que la curatelle n'a été prononcée que près d'une année plus tard.

Enfin il ne sera pas statué sur une résiliation éventuelle du bail, monsieur G... s'étant désisté de sa demande à ce titre en première instance.

Le jugement critiqué sera donc réformé sur ce point.

II) Sur l'arriéré de loyer :

A titre liminaire, madame F... soulève l'irrecevabilité des demandes formées en ce sens par monsieur G... en première instance, dans la mesure où l'assignation n'a été précédée ni d'un commandement de payer les loyers, ni d'une saisine de la préfecture du RHÔNE dans les délais préalables obligatoires.

Cependant ces exigences ne sont imposées au bailleur, par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, que si celui-ci souhaite tirer de l'absence de paiement des loyers un argument de nature à permettre le jeu d'une clause résolutoire insérée au contrat.

Or, en l'espèce, monsieur G... s'est désisté de sa demande en résiliation du bail et n'a souhaité qu'obtenir le paiement de l'arriéré de loyers.

La demande relative à l'arriéré de loyers formée par monsieur G... en première instance est donc recevable.

L'article 1315 du code civil dispose que "*Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation".

Le bail signé entre les parties est en date du 21 juillet 2010 ; il prévoit un loyer mensuel de 540 € et a pris fin le 1er juillet 2012 avec le départ volontaire de madame F....

Madame F... fait tout d'abord valoir que ce loyer mensuel aurait inclus une provision sur charge, dont le montant n'a jamais été expressément fixé par les parties, et qu'en l'absence de

décompte annuel relatif aux charges locatives, elle ne peut être condamnée à régler des arriérés de loyers et charges.

L'analyse du bail conclu entre les parties ne permet pas d'établir l'existence d'une provision pour charges incluse dans les 540 € de loyer mensuel.

En effet, si le contrat stipule effectivement, dans un paragraphe intitulé fixation et paiement des charges, que "*les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle*", le bail inclut cependant également une partie 5 relative au dépôt de garantie, lequel n'a jamais existé, et mentionne de plus quatre modes d'établissement du loyer différents et incompatibles entre eux.

Il ressort de cette analyse que le bail est en réalité construit sous la forme d'une trame type de contrat de bail, lequel doit être ensuite adapté à chaque situation, ce qui n'a pas été fait en l'espèce, en dehors des mentions rayées, corrigées ou renseignées de manière manuscrite par les parties. C'est donc à ces mentions qu'il convient de se référer pour connaître l'intention de ces dernières.

Il apparaît ainsi qu'à la partie 4.3 du contrat intitulée "montant", sous l'indication loyer principal, a été renseignée la somme de 540 €, tandis qu'ont été rayées les mentions relatives aux loyers annexes, ainsi que celle relative aux provisions sur charges, de sorte que le total mensuel est fixé à 540 €, par référence au seul loyer.

Madame F... était donc redevable, pendant toute la durée du bail, d'un loyer de 540 € mensuel, sans aucune provision pour charges.

Madame F... fournit des quittances de loyers, pour un montant de 540 €, pour les mois de juillet à décembre 2010. Aucun élément ne permet à la cour de remettre en cause la validité de ces quittances ni de celle du mois de janvier 2011 portant sur un montant de 60 €.

Madame F... prétend avoir continué de payer ses loyers en liquide pour l'année 2011, sans que de nouvelles quittances soient établies par monsieur G... Elle fait donc état, à la place des quittances, d'une attestation réalisée par monsieur G... le 14 février 2012, et dans laquelle il déclare que sa locataire ne lui est redevable d'aucune dette pour l'année 2011.

Cependant, monsieur G... a été placé sous curatelle renforcée par jugement du tribunal d'instance de VILLEURBANNE, en date du 7 juin 2011.

Son attestation réalisée le 14 février 2012 en l'absence de son curateur, présente de nombreux éléments (fautes d'orthographe, incohérences verbales, erreur dans l'année) démontrant la perte par monsieur G... de ses capacités mentales et psychiques. Cette attestation n'a donc aucune valeur probante.

Ce défaut de valeur probante affecte également les quittances fournies par madame F..., pour les mois de janvier à avril 2012, période postérieure au placement sous curatelle renforcée de monsieur G..., et là encore signées par celui-ci sans l'intervention de son curateur.

Il résulte ainsi des éléments qui précèdent que madame F... ne fournit aucun élément de nature à établir qu'elle s'est apurée de sa dette pour les années 2011 et 2012.

Elle fournit en revanche des éléments qui permettent d'établir qu'elle a été bénéficiaire d'allocations logement, directement versées à monsieur G..., à hauteur de 259,84 €, de janvier 2011 à décembre 2011, puis à hauteur de 264,09 € de janvier 2012 à juillet 2012, le mois de juillet 2012 ayant été trop perçu par le bailleur comme l'a confirmé la caisse des allocations familiales.

En conséquence, madame F... est redevable :

- De janvier 2011 à décembre 2011 : de douze mois de loyer à 540 € par mois, déduction faite d'une allocation logement de 259,84 € par mois, soit 280,16 € par mois, soit 3.361,92 € pour l'année 2011,
- De janvier 2012 à juin 2012 : de six mois de loyer à 540 € par mois, déduction faite d'une allocation logement de 264,09 € par mois, soit 275,91 € par mois, soit une somme de 1.655,46 € pour l'année 2012,
- A ces sommes seront retranchés les 60 € dont madame F... justifie s'être acquittée en janvier 2011, ainsi que les 264,09 € trop perçus par le bailleur pour l'année 2012, du fait de l'allocation logement.

Madame F... sera donc condamnée à payer à monsieur G... la somme de 4.693,29 €.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Réforme le jugement rendu par le tribunal d'instance de VILLEURBANNE le 23 décembre 2011 sauf en ce qu'il a constaté que monsieur G... Christian se désiste de sa demande en résiliation de bail au motif d'impayés de loyers et en ce qu'il a condamné madame F... Dorota à payer à monsieur G... Christian une indemnité de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Dit régulier le bail signé le 22 juillet 2010 entre madame Dorota F... et monsieur Christian G...

Constatant que monsieur Christian G... s'est désisté de sa demande en résiliation de bail en première instance, dit qu'il n'y a pas lieu à statuer sur l'expulsion de madame Dorota F... du fait de son départ volontaire des lieux loués.

Condamne madame Dorota F... à payer à monsieur Christian G... la somme de 4.693,29€.

Déboute madame Dorota F... de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne monsieur Christian G... aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER LE PRESIDENT