

Grosses délivrées  
aux parties le :

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**6<sup>ème</sup> Chambre - Section B**

**ARRET DU 26 JUIN 2008**

(n° 262, 7 pages)

MFA/MS

Numéro d'inscription au répertoire général : 07/00822

Décision déferée à la Cour : Jugement du 07 Novembre 2006 - Tribunal d'Instance de BOBIGNY - RG n° 1106000387

**APPELANTE**

**S.C.I. 1**  
**représentants légaux**

, agissant poursuites et diligences de ses

ayant son siège

- 93

dont le siège administratif est situé

- 93

représentée par Me Nadine CORDEAU, avoué à la Cour  
assistée de Me Alexandra MISEREY, avocat au barreau de PARIS, toque : P173  
plaidant pour la SELARL CLOIX & MENDES-GIL

**INTIMES**

**Monsieur E**                      **MO**

demeurant

représenté par Me Chantal BODIN-CASALIS, avoué à la Cour  
assisté de Me Jean-Rigobert TSIKA-KAYA, avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS,  
toque : BOB128

**Madame P**                      **Z**                                      **épouse MO**

demeurant

représentée par Me Chantal BODIN-CASALIS, avoué à la Cour  
assistée de Me Jean-Rigobert TSIKA-KAYA, avocat au barreau de SEINE SAINT  
DENIS, toque : BOB128

**Monsieur MA.**

demeurant

- 93.

représenté par Me Chantal BODIN-CASALIS, avoué à la Cour  
assisté de Me Jean-Rigobert TSIKA-KAYA, avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS,  
toque : BOB128

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 24 Janvier 2008, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie-Françoise ALBERT, Conseiller, chargé d'instruire l'affaire.

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

Monsieur Alain TARDI, Président  
Madame Marie-Françoise ALBERT, Conseiller  
Madame Françoise DUBREUIL, Conseiller

**Greffier**, lors des débats : Mme Michèle SAGUI

**ARRET :**

- CONTRADICTOIRE
- prononcé publiquement par Monsieur Alain TARDI, Président
- 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 Monsieur Alain TARDI, président et par Mme Michèle SAGUI, greffier présent lors du prononcé.

\*\*\*\*\*

**LA COUR,**

**Vu le jugement rendu le 7 novembre 2006 par le Tribunal d'instance de BOBIGNY,**

**Vu les conclusions déposées le 5 décembre 2007 par la SCI 1**  
**SCA 123456789, appelante,**

Vu les conclusions déposées le 14 juin par M. MO, M.  
MA et Mme MO, intimés,

Attendu que, selon contrat du 26 février 2003 intitulé "bail professionnel", M. MO a pris à bail, pour une durée de six années, un local à usage de cabinet médical situé à D et appartenant à la SCI 1, moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de 6 408 €, payable par trimestrialités ; que, par convention du même jour, Mme MO et M. MA se sont portés cautions solidaires de toute somme qui pourrait être due par le locataire en vertu du contrat de bail ;

Que le locataire payant le montant du loyer de façon irrégulière depuis le début de l'année 2005, la SCI 1 a adressé au preneur plusieurs lettres de relance, les 28 avril, 18 mai, 15 juillet et 22 septembre 2005 ; que, par courrier du 20 octobre 2005, M. MO a sollicité l'échelonnement de sa dette puis a donné congé à son bailleur, par lettre recommandée du 3 janvier 2006 à effet du 30 juin 2006 ;

Que, pour sa part, la SCI 1 a assigné M. MO et ses cautions par acte du 31 mars 2006, sollicitant le paiement de la somme de 5 732,03 € au titre de l'arriéré de loyers et charges arrêté au 3<sup>ème</sup> trimestre 2006 inclus, outre des pénalités et intérêts contractuellement prévus au taux de 15 % et la capitalisation des intérêts ;

Que M. MO a conclu au rejet de ces demandes au motif que le contrat, qui aurait été "plutôt calqué sur le modèle d'un bail commercial", n'aurait pas respecté "l'accord initial" des parties ; qu'il a réclamé reconventionnellement la répétition d'un "indû" de TVA et de majorations forfaitaires également "indues" ;

Attendu que le premier juge a validé le congé et condamné solidairement les intimés à payer à la SCI bailleuse la somme de 2 199,52 € au titre de l'arriéré de loyers et charges arrêté au 30 septembre 2006 inclus avec intérêts au taux contractuel de 15 % l'an à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance, 219,95 € au titre de la "majoration forfaitaire" de 10 %, 1 € au titre de la clause d'acquisition du dépôt de garantie, les intérêts (au taux de 15 %) des intérêts dus sur la somme de 2 199,52 € depuis au moins une année entière à compter de l'assignation et 700 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Attendu que la SCI 1 sollicite la confirmation du jugement dont appel en ce qu'il a "constaté que le contrat de bail fait la loi des parties et dit que M. MO ne saurait en contester les clauses" et en ce qu'il a condamné les intimés à payer l'arriéré locatif, mais, concluant à la réformation sur le quantum de la créance, elle sollicite la condamnation des intimés à lui payer 4 623,66 € au titre de l'arriéré de loyers des années 2005 et 2006 arrêté au 30 juin 2006, outre 2 088,75 € au titre des indemnités d'occupation arrêtées au 6 octobre 2006, soit un total de 6 712,41 €, sans que puisse être déduite la TVA déjà perçue, sur laquelle M. MO aurait bénéficié d'un avoir et qui, de toute façon, ne serait pas indue ; que le bailleur demande à la Cour de dire que les condamnations prononcées seront majorées de 10 % en application de l'article 7 du contrat et assorties de l'intérêt au taux conventionnel de 15 % l'an à compter de leur exigibilité (en vertu de l'article 7 du contrat qui fait référence à l'article 1155 du Code civil), d'ordonner la capitalisation des intérêts à compter de la date de l'assignation dans les conditions de l'article 1154 du Code civil, de constater l'acquisition de la clause pénale et de n'accorder aucun délai supplémentaire aux débiteurs en raison de l'ancienneté de la dette ;

Que M. MO et ses cautions s'opposent à l'ensemble de ces prétentions, contestant la validité du contrat en ce qu'il dérogerait aux dispositions d'ordre public de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 et sollicitant, d'une part, la confirmation du jugement en ce qu'il a "constaté au 30 juin 2006 la date de résiliation du bail", d'autre part, sa réformation en ce qu'il a appliqué au bail "le statut des baux commerciaux" et condamné solidairement les intimés à payer un arriéré locatif ;

Attendu, à titre liminaire, que le bail litigieux, intitulé "bail professionnel", ne déroge nullement aux dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 qui concernent seulement la durée du bail (six années) et le congé avec préavis de six mois, parfaitement respecté, en l'espèce, par le preneur ;

Que l'article 3 du contrat exprime la volonté commune des parties de soumettre le bail "aux dispositions du Code civil", sa durée étant de six années entières (du 26 février 2003 au 25 février 2006) et le congé applicable étant "celui des baux professionnels" ; que l'article 5 confirme cette intention en précisant que la destination choisie par les preneurs pour l'utilisation des locaux est celle de "cabinet médical", "à l'exclusion de toute autre" et "sans que les preneurs puissent changer cette affectation par substitution ou addition d'activités" ;

Que le premier juge, qui a dit à bon droit que le bail s'est trouvé résilié le 30 juin 2006 à la suite du congé donné par le preneur par lettre recommandée du 3 janvier 2006, n'a pas entendu appliquer le "statut des baux commerciaux" mais a simplement rappelé le principe de la liberté contractuelle, permettant aux parties de prévoir entre elles des conditions particulières qui leur procurent un avantage mutuel ; que cette liberté trouve naturellement ses limites lorsque certaines clauses, sans affecter la validité du bail, se révèlent illicites ou abusives, ainsi que cela sera examiné plus bas ;

Qu'à bon droit, également, le premier juge a décidé qu'une indemnité d'occupation devait être versée jusqu'au 30 septembre 2006, la libération des lieux n'étant pas intervenue avant cette date ; qu'il résulte en effet de l'état des lieux de sortie établi contradictoirement le 26 septembre 2006 que celui-ci a dû être reporté au 3 octobre 2006, "le déménagement n'ayant pas été effectué complètement" ; que l'argument de M. et Mme MO, suivant lequel "les quelques cartons visés dans le jugement étaient voués à la poubelle", manque totalement de pertinence ;

Attendu, s'agissant des sommes réclamées par l'appelante au titre de l'arriéré de loyers et indemnités d'occupation, que le décompte locatif versé aux débats fait apparaître, pour expliciter la somme réclamée pour chaque période, une rubrique "détail échéance", sur laquelle sont mentionnées le "loyer HT", les "charges", la "taxe additionnelle" et les "frais de correspondance" ; qu'ensuite, sont ajoutées au total de ces sommes, pour chaque échéance et sous la rubrique "quittancement", des sommes réclamées au titre des "taxes foncières" 2004, 2005 et 2006, d'un "rappel révision loyer", d'un "complément DG" (dépôt de garantie) et d'une "majoration forfaitaire" ;

Que, sur le montant des loyers, la contestation des intimés est dénuée du moindre sérieux puisque c'est bien un loyer mensuel initial de 534 € qui a été réclamé à M. MO, conformément au contrat ; qu'ainsi, au vu des premiers avis d'échéance versés aux débats, le premier avis indique un montant de loyer de 605,20 € HT correspondant à la période du 26 février 2003 au 31 mars 2003, soit le loyer du mois de février au prorata (71,20 €) et celui du mois de mars (534 €) ; que le deuxième avis porte une somme de 1 602 € correspondant à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2003, soit trois mois ; que le loyer a été indexé comme prévu à l'article 9 du contrat, ce qui justifie l'augmentation du loyer de base dans les proportions indiquées ;

Que, s'agissant des différents paiements effectués par M. MO et des chèques sans provision dont l'appelante fait état, le premier juge a estimé à bon droit, au vu des pièces produites, que les intimés sont mal fondés à invoquer la mauvaise foi de la SCI qui, selon eux, aurait occasionné des incidents bancaires aboutissant au rejet de trois chèques de 2 187,80 € ; que M. MO, pour tenter d'éviter un interdit bancaire, a mentionné des dates successives de remise à l'encaissement qui n'ont pas été respectées et ont abouti au rejet de ces chèques ; que, par la suite, le preneur a fait grief à la SCI de n'avoir pas "cru devoir remettre à l'encaissement lesdits chèques alors qu'elle était régulièrement informée de la mise à disposition de ces sommes", mais que celle-ci a remis à l'encaissement les chèques rejetés le 30 mai 2006, soit presque aussitôt après avoir été informée de la provision par courrier de M. MO daté du 2 mai 2006 mais posté seulement le 20 mai 2006 et reçu par elle-même le 24 mai 2006 ;

Attendu que, pas plus devant la Cour que devant le tribunal, les intimés ne contestent le montant des charges, retenues par le premier juge à hauteur d'un pourcentage de 10 % du loyer HT, conformément au décompte produit et à l'article 7 du contrat ainsi rédigé : "les preneurs devront supporter intégralement les charges, contributions, assurances, taxes et prestations de toute nature, telles qu'établies par le gestionnaire au prorata de la surface louée affectée aux lots loués ; 10 % du montant du loyer seront versés en même temps que le loyer et ceci forfaitairement, à l'exception des consommations d'eau, de la taxe foncière, surprime d'assurance ainsi que toutes les taxes qui pourraient être mises en recouvrement et qui seront supportées en sus [...]";

Attendu qu'à tort, le premier juge a refusé de mettre à la charge du preneur le montant de la taxe additionnelle, les dispositions de l'article 1635 A du Code général des impôts n'étant pas d'ordre public dans les rapports entre les parties et celles-ci ayant, au vu des avis d'échéance et du décompte versés aux débats, convenu d'adopter à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, au lieu et place de la TVA initialement choisie aux termes du contrat, la taxe additionnelle, nettement plus favorable au preneur puisque s'élevant à 2,5 % du montant du loyer HT ;

Que, pour autant, comme l'a exactement considéré le premier juge, il n'y a pas d' "indû de TVA" remboursable à M. MO, cette taxe ayant été versée antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2004, date de l'avenant, et n'ayant jamais fait double emploi avec la taxe additionnelle, au vu des avis d'échéance produits ;

Que le premier juge a aussi estimé avec pertinence que le bailleur ne saurait exiger les frais de correspondance indépendants de la présente procédure, qui ne sont pas expressément prévus au contrat et qui sont d'ailleurs d'un montant infime (quatre euros évalués forfaitairement par trimestre) ;

Que, toutefois, au vu des avis d'imposition produits pour la première fois en cause d'appel, l'appelante ne pouvait être déboutée de sa demande au titre de la taxe foncière, soit la somme de 2 395 € (765,75 + 796,75 + 832,50), dès lors que les parties ont prévu, dans une clause contenue à l'article 23 du contrat (non soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989), que le paiement de l'impôt foncier est à la charge du preneur ;

Que, par ailleurs, il convient, contrairement à ce qu'a décidé le premier juge qui ne disposait pas des pièces justificatives, de retenir la somme de 576,33 € réclamée par l'appelante au titre de la révision du loyer, celle-ci versant en cause d'appel un tableau explicitant parfaitement son mode de calcul, en application de l'échelle mobile figurant à l'article 9 du contrat, se référant à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE ;

Que, s'agissant du complément du dépôt de garantie, c'est à juste titre que le premier juge a débouté l'appelante de sa demande en paiement de 139,66 € à ce titre, la

question du réajustement du dépôt de garantie ne se posant pas puisque, comme cela sera expliqué plus bas, le dépôt de garantie versé ne pouvant rester "acquis au bailleur", mais devant être déduit du montant de la dette locative ;

Attendu que l'arriéré locatif arrêté au 30 juin 2006 s'élève ainsi à 5 987 € (trois échéances de 1802,75 € chacune, comprenant loyer, charges et taxe additionnelle) + 5 878,41 € (trois échéances de 1 959,47 € chacune, comprenant loyer indexé, charges et taxe additionnelle) + 2 395 € (taxes foncières 2004, 2005 et 2006) + 576,33 € (rappel de révision du loyer), soit une somme totale de 14 256,49 €, dont il convient de soustraire les règlements effectués par le preneur, soit 10 750,40 €, d'où une somme de 3 506,09 € due par les intimés à ce titre ;

Que cette somme de 3 506,09 € peut être facilement vérifiée car si l'on y ajoute le complément de dépôt de garantie (139,66 €), les frais de correspondance (9 € correspondant à un forfait de 1,50 € sur six échéances) et la majoration forfaitaire (969,21 €) réclamés indûment par le bailleur, l'on retrouve la somme totale de 4 623,66 € que celui-ci sollicitait au titre de l'arriéré locatif arrêté au 30 juin 2006 ;

Qu'il convient d'y ajouter la somme de 1 960,87 € réclamée par le bailleur au titre de la période du 1er juillet au 30 septembre 2005, diminuée des "frais de correspondance" (1,50 €), soit 1 959,37 € ; que l'arriéré locatif dû au 30 septembre 2005, s'élève à 3 506,09 € + 1 959,37 €, soit 5 465,46 € ;

Attendu, toutefois, que les pénalités allouées (bien que réduites) par le premier juge en sus de l'arriéré de loyer, au titre de l'article 7 précité, cependant intitulé "charges-paiement", et à l'article 11 du contrat, seul article à être intitulé "clause pénale", doivent être réputées non écrites car manifestement abusives et ne correspondant à aucune espèce d'usage ;

Qu'en effet, l'article 7 du contrat prévoit à la charge du preneur, outre la majoration forfaitaire de 10 % au titre des "charges" (allouée plus haut car non contestée, mais dont le montant n'est justifié par aucune pièce), une "majoration forfaitaire de 10 % du loyer échu et impayé avant mise en demeure et envoi d'une lettre R.A.R. indépendamment des frais, intérêts, honoraires de recouvrement et droits proportionnels [...]"; qu'il est encore prévu, toujours au même article, "pour tout loyer non payé à son échéance, [...] "par application de l'article 1155 du Code civil", un "intérêt de 15 % l'an, à compter de sa date d'exigibilité, indépendamment de toute demande en justice ou mise en demeure", et, à l'article 11 du contrat, l'acquisition du dépôt de garantie "de plein droit au bailleur, en cas d'infraction régulièrement constatée, tant aux conditions du présent bail qu'aux dispositions législatives et réglementaires qui le gouvernement et qu'au règlement intérieur de l'immeuble";

Qu'outre le fait qu'aucune majoration ne peut être réclamée avant mise en demeure, ces clauses, rédigées par le bailleur dans un langage juridique lourd et peu compréhensible, présentes en majeure partie au paragraphe "charges-paiement", ce qui rend encore plus difficile leur appréhension globale même par un cocontractant avisé, sont abusives en ce qu'elles sanctionnent plusieurs fois ou à l'avance les mêmes manquements, qu'elles sont prévues à la charge exclusive du preneur en cas d'inexécution de l'une des obligations du bail et qu'elles ne sont accompagnées d'aucune réciprocité en cas de manquement du bailleur, le contrat prévoyant au contraire, en son article 15, que "les preneurs prendront les lieux [...] dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, pendant toute sa durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, même les grosses réparations, à savoir celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture, aussi en entier";

Qu'en conséquence, le montant du dépôt de garantie, soit 1 602 €, sera déduit du montant total de l'arriéré locatif dû par les intimés, ainsi que la somme de 931,41 € qui, au vu des avis d'échéance produits par M. MO, lui a été facturée au titre des "majorations forfaitaires" durant les années 2003 et 2004, en sus du loyer, du forfait de charges et de la taxe contractuellement applicable et que M. MO a nécessairement payée, à défaut de quoi elle aurait fait l'objet d'un rappel dans le décompte locatif des années 2005 et 2006 ; qu'il convient encore de déduire 7,5 € facturés au titre des "frais de correspondance" pendant cette même période, soit, en tout, la somme de 938,91 € ;

Que M. MO, M. MA et Mme MO seront donc condamnés in solidum à payer à la SCI 1 la somme de 2 924,55 € (5 465,46 - 1 602 € - 938,91) au titre de l'arriéré locatif arrêté au 30 septembre 2006, au lieu de celle de 2 199,52 € fixée par le premier juge ;

Que les condamnations prononcées seront augmentées des seuls intérêts légaux à compter de la date de l'assignation (31 octobre 2006), ces intérêts portant eux-mêmes intérêts à compter du 3 octobre 2006 (date de l'audience où a été formée pour la première fois la demande de capitalisation des intérêts), dès lors qu'ils seront dus au moins pour une année entière ;

### PAR CES MOTIFS,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement dont appel, à l'exception de celles fixant le montant de l'arriéré locatif dû au 30 septembre 2006 après déduction des sommes indues, la somme due au titre de la restitution du dépôt de garantie et les intérêts dus sur les condamnations prononcées ;

Réformant de ces chefs,

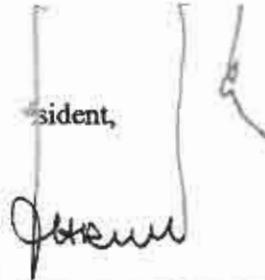
Condamne in solidum M. MO, M. MA et Mme MO à payer la somme de 2 924,55 € au titre de l'arriéré locatif arrêté au 30 septembre 2006, augmentée des seuls intérêts légaux à compter de la date de l'assignation, ces intérêts portant eux-mêmes intérêts à compter du 3 octobre 2006 (date de l'audience où a été formée pour la première fois la demande de capitalisation des intérêts), dès lors qu'ils seront dus au moins pour une année entière ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile au titre de la procédure d'appel,

Condamne in solidum M. MO, M. MA et Mme MO aux dépens d'appel,

Admet en tant que de besoin les avoués en cause au bénéfice de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le Greffier,  


Président,  




POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
Le Greffier en Chef