

Cour d'appel de Paris, 10 avril 2025, 23/00935

Synthèse

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro de déclaration d'appel : 23/00935

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Nature : Arrêt

Décision précédente : Tribunal de proximité du Raincy, 7 novembre 2022

Lien Judilibre : <https://www.courdecassation.fr/decision/67f8a8a8a5ae27812390df19>

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel de Paris

10 avril 2025

Tribunal de proximité du Raincy

7 novembre 2022

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRAN'AISE

AU NOM DU PEUPLE FRAN'AIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 10 AVRIL 2025

(n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 23/00935 - N° Portalis 35L7-V-B7H-CG5SE

Décision déférée à la Cour : Jugement du 07 novembre 2022-Juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité LE RAINCY- RG n° 11-22-000390

APPELANTS

Monsieur [W] [B]

né le 30 avril 1988 à Maroc

[Adresse 3]

[Localité 5]

et

Madame [I] [R] épouse [B]

née le 03 juin 1996 à [Localité 6] (93)

[Adresse 3]

[Localité 5]

Tous deux représentés par Me Djilali BOUCHOU, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,
toque : PB164

INTIMÉE

S.C.I. MAWIS

immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 508 775 657

[Adresse 1]

[Localité 4]

Représentée par Me François MEURIN de la SELARL TOURAUT AVOCATS, avocat au barreau de
MEAUX

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été
débattue le 14 mars 2025, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant
Madame Aurore DOCQUINCOURT, conseillère, chargée du rapport.

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

Madame Anne-Laure MEANO, Présidente de Chambre

Madame Muriel PAGE, Conseillère

Madame Aurore DOCQUINCOURT, Conseillère

Greffier, lors des débats : Madame Caroline GAUTIER

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 Anne-Laure MEANO, Présidente de chambre et par Madame Aurély ARNELL, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 24 mars 2018, la SCI Mawis a donné en location à M.[W] [B] et Mme [I] [R] un logement situé [Adresse 2] pour un loyer mensuel de 900 euros, augmenté des provisions sur charges à hauteur de 216 euros, et un dépôt de garantie d'un montant total de 1 800 euros.

M. [W] [B] et Mme [I] [R] ont quitté les lieux le 1er juillet 2021 et un état des lieux de sortie a été signé contradictoirement le même jour.

Par acte d'huissier du 9 août 2021, la SCI Mawis a fait signifier à M. [W] [B] et Mme [I] [R] une sommation de payer la somme de 4687,43 euros au titre des régularisations de charges et des travaux de remise en état du bien loué.

Par acte d'huissier du 15 mars 2022, la SCI Mawis a fait assigner M. [W] [B] et Mme [I] [R] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité du Raincy aux fins de voir :

- condamner solidairement M. [W] [B] et Mme [I] [R] à lui verser la somme de 3130 euros au titre des travaux de remise en état et 5562,96 euros au titre des régularisations de charges,

- autoriser la SCI Mawis à conserver le dépôt de garantie venant en compensation des sommes dues par M. [W] [B] et Mme [I] [R],

- condamner solidairement M. [W] [B] et Mme [I] [R] à lui verser la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêt pour résistance abusive,

- condamner solidairement M. [W] [B] et Mme [I] [R] à lui verser la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens.

Par jugement contradictoire entrepris du 7 novembre 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité du Raincy a ainsi statué :

Condamne solidairement M. [W] [B] et Mme [I] [R] à payer à la SCI Mawis la somme de 748,96 euros, au titre des charges 'arrêtés' au 30 juin 2021, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

Condamne solidairement M. [W] [B] et Mme [I] [R] à payer à la SCI Mawis la somme de 1330 euros, au titre des dégradations et réparations locatives, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

Déboute la SCI Mawis de sa demande de dommages et intérêts,

Condamne in solidum M. [W] [B] et Mme [I] [R] à payer à la SCI Mawis la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne in solidum M. [W] [B] et Mme [I] [R] aux dépens de l'instance,

Rappelle l'exécution provisoire du jugement.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 28 décembre 2022 par M. [W] [B] et Mme [I] [R] épouse [B],

Vu les dernières écritures remises au greffe le 24 juillet 2023 par lesquelles M. [W] [B] et Mme [I] [R] épouse [B] demandent à la cour de :

INFIRMER le Jugement du 7 novembre 2022 en ce qu'il a :

'CONDAMNER solidairement Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] à payer à la SCI MAWIS la somme de 748,96 euros, au titre des charges arrêtées au 30 juin 2021, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

CONDAMNER solidairement Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] à payer à la SCI MAWIS la somme de 1330 euros, au titre des dégradations et réparations locatives, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

CONDAMNER in solidum Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] à payer à la SCI MAWIS la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNER in solidum Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] aux dépens de l'instance',

En conséquence,

DEBOUTER la SCI MAWIS de toutes ses demandes, fins et prétentions,

CONDAMNER la SCI MAWIS à payer à Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] épouse [B] la somme de 5310 euros à titre de dommages-intérêts,

CONDAMNER la SCI MAWIS à payer à Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] épouse [B] la somme de 1950 euros à titre de dommages-intérêts,

CONDAMNER la SCI MAWIS à restituer la somme de 748,96 euros, au titre des charges arrêtées au 30 juin 2021, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

CONDAMNER la SCI MAWIS à restituer la somme de 1330 euros, au titre des dégradations et réparations locatives, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

CONDAMNER la SCI MAWIS à payer à Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] épouse [B] la somme de 3240 euros pour la période du 1er septembre 2021 au 30 mars 2023 au titre de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989,

CONDAMNER la SCI MAWIS à payer à Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] épouse [B] la somme de 180 euros par mois à compter du 1er avril 2023 et jusqu'à restitution de la somme de 1800 euros au titre de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989,

CONDAMNER la SCI MAWIS à verser à Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] épouse [B] la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNER la SCI MAWIS aux dépens de l'instance.

Vu les dernières écritures remises au greffe le 1er août 2023 aux termes desquelles la SCI Mawis demande à la cour de :

Confirmer le jugement du Tribunal de Proximité du Raincy du 7 novembre 2022 RG n°11-22-000390 en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a condamné solidairement Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] à payer à la SCI MAWIS la somme de 748,96 euros, au titre des charges arrêtées au 30 juin 2021, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

Infirmier le jugement du Tribunal de Proximité du Raincy du 7 novembre 2022 RG n°1122-000390 en ce qu'il a condamné solidairement Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] à payer à la SCI MAWIS la somme de 748,96 euros, au titre des charges arrêtées au 30 juin 2021, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

En conséquence et statuant à nouveau,

Débouter Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] de l'ensemble de leurs demandes,

Condamner solidairement Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] au paiement de la somme de 5 562,96 euros à la SCI MAWIS au titre du solde des régularisations de charges locatives avec

intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 9 août 2021,

En tout état de cause,

Condamner solidairement Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] au paiement de la somme de 3000 euros à la SCI MAWIS au titre des frais irrépétibles,

Condamner solidairement Monsieur [W] [B] et Madame [I] [R] aux entiers dépens.

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions qu'elles ont remises au greffe et au jugement déféré.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

Sur les demandes principales de la SCI Mawis

* Au titre de la régularisation des charges

Le jugement entrepris a condamné solidairement les époux [B] au paiement de la somme de 748,96 euros au titre des charges arrêtées au 30 juin 2021, se décomposant ainsi:

- 7062,96 euros au titre des charges dues pour la période de location, soit 471 euros au titre des taxes sur les ordures ménagères 2019 à 2021, outre '2115 euros' pour les charges 2019, 2765,95 euros pour les charges 2020 et 1710,81 euros pour les charges du 1er au 30 juin 2021;

- à déduire : 6314 euros versée au titre des provisions sur charges, soit 216 euros par mois à l'exception du mois de juin 2021 pour lequel une quittance de loyer a été versée faisant état d'une provision sur charges de 50 euros.

Poursuivant l'infirimation du jugement entrepris, les époux [B] sollicitent que la SCI Mawis soit déboutée de sa demande, en faisant valoir que :

- le premier juge n'a pas déduit des taxes sur les ordures ménagères la part de 5,4% constituant la contrepartie d'un service ne profitant qu'au bailleur en vertu de II de l'article 1641 du CGI ;

- 'le tribunal n'a pas pris en compte l'absence de régularisation des charges pour l'année 2018', ni le fait que 'la régularisation des charges pour les années 2019 à 2021 a été faite uniquement en 2021' et que la 'régularisation des charges pour l'année 2021 était impossible', dès lors que la régularisation des charges ne peut factuellement pas faire état des charges régularisées la même année ;

- 'les charges 2019 et 2020 ne sont pas ventilées de sorte que le montant de chaque année est inconnu' ;

- s'agissant des provisions sur charges, les quittances produites ne distinguent pas le loyer et les charges ; l'accord qui a été conclu entre la SCI Mawis et les époux [B] est la réduction du loyer dont quittance leur est ensuite donnée, le montant des provisions sur charges reste quant à lui inchangé, soit 216 euros'.

Formant appel incident sur ce point, la SCI Mawis sollicite que les époux [B] soient condamnés solidairement au paiement de la somme de 5562,96 euros au titre du solde des régularisations de charges.

Elle fait valoir que :

- l'annexe au décret du 26 août 1987 sur les charges récupérables ne prévoit aucune déduction d'une prétendue part ne profitant qu'au bailleur ;

- le bailleur a consenti une réduction du loyer et des provisions sur charges à hauteur de 850 euros au titre du loyer et de 50 euros pour la provision sur charges, ce que démontrent les quittances produites et l'attestation de loyer adressée à la CAF pour l'obtention de l'APL.

¿ La taxe sur les ordures ménagères

Selon l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction applicable au présent litige, 'les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie (...) 3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (...)'.

L'annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 listant les charges récupérables mentionne au titre 'VIII Imposition et redevances' la 'taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères'.

L'article 1641 II du code général des impôts, dans sa rédaction applicable au présent litige, dispose que, 'pour les frais d'assiette et de recouvrement, l'Etat perçoit 1 % du montant des taxes visées au A du I, ainsi que de la taxe d'habitation due pour les locaux meublés affectés à l'habitation principale, et 5,4 % du montant de celles visées au même B du I [soit la taxe d'enlèvement des ordures ménagères]'.

Le prélèvement forfaitaire prévu à l'article 1641 du code général des impôts n'est pas récupérable par le bailleur (Civ. 3ème, 30 octobre 2002, n°01-10.617 ; 30 juin 2010, n°09-15.360).

Or, en l'espèce, les montants des taxes d'enlèvement des ordures ménagères retenues par le premier juge pour un montant total de 471 euros d'après les pièces produites par le bailleur, soit 187 euros en 2019, 189 euros en 2020 et 95 euros proratisée en 2021, ne comprennent pas les frais de recouvrement de l'article 1641 du CGI, de sorte qu'il convient de retenir ladite somme.

¿ Les autres charges récupérables

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable au présent litige, "les

charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions 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 de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat(...).

Les décomptes doivent être détaillés par nature de charge et être individualisés, la production de décomptes collectifs concernant l'ensemble des locataires d'un immeuble ne répondant pas aux exigences de la loi (Civ. 3ème, 22 mars 2005, pourvoi 04-11.728 ; Civ. 3ème, 31 mai 2011, pourvoi 10-18.568).

Le défaut de justification ou le défaut de régularisation annuelle peut justifier le remboursement des provisions versées par le locataire (3e Civ., 10 février 2015, pourvoi n° 13-27.20921).

L'obligation de régularisation annuelle des charges n'est cependant assortie d'aucune sanction et le bailleur peut en justifier à tout moment, y compris devant le juge, notamment pour s'opposer à l'action du locataire en répétition de charges indûment perçues par le bailleur (3e Civ., 25 janvier 2024, pourvoi n°22-21.379).

En l'espèce, la SCI Mawis justifie par les décomptes de charges de copropriété adressés par le syndic, détaillés par nature de charge et individualisés, que celles-ci s'élèvent :

- à la somme de 2115,20 euros pour l'année 2019,
- à la somme de 2765,95 euros pour l'année 2020,
- à la somme de 1241,20 euros (soit 2482,41 : 2), ainsi qu'il résulte du décompte en date du 4 janvier 2022 produit (et non 1710,81 euros comme réclamé à tort par la bailleuse dès la fin du bail) au titre des charges 2021 pour la période de location du 1er janvier au 30 juin 2021 inclus,

soit la somme totale de 6122,35 euros, qu'elle est en droit de réclamer, l'absence de régularisation annuelle n'étant assortie d'aucune sanction.

§ La déduction des provisions sur charges versées

Les parties s'accordent pour indiquer que le loyer et les provisions sur charges contractuellement prévues (soit 900 euros et 216 euros) n'ont pas été appliqués.

La SCI Mawis produit devant la cour l'intégralité des quittances pour la période de location (soit

du 1er avril 2018 au 30 juin 2021) mentionnant un montant acquitté mensuel de 900 euros au titre du 'loyer CC', soit charges comprises.

Elle communique en outre une attestation de loyer établie le 7 décembre 2019 pour la CAF, dont il résulte que le loyer sans les charges s'élevait à 850 euros.

Il convient dès lors de juger que le montant de la provision sur charges mensuelle dont se sont acquittés les locataires pendant la durée du bail s'est élevé, non à 216 euros ainsi qu'il avait été prévu dans le bail, mais à 50 euros.

En conséquence, doit être déduit du montant des charges locatives la somme totale de :

$(50 \times 39 \text{ mois}) = 1950 \text{ euros.}$

Au total, il convient, infirmant le jugement entrepris, de condamner solidairement les époux [B] à payer à la SCI Mawis la somme de :

$(471 + 6122,35) - 1950 = 4643,35 \text{ euros,}$ somme qui portera intérêts au taux légal à compter du 9 août 2021, date de la sommation de payer.

* Au titre des réparations locatives

Le premier juge a condamné solidairement les époux [B] au paiement de la somme de 1330 euros à ce titre, décomposée ainsi :

- 2600 euros selon 'devis' de la société Archi Déco du 12 juillet 2021,
- 110 euros pour recherche de fuite et 420 euros au titre de la réfection de la robinetterie,
- à déduire : 1800 euros au titre du dépôt de garantie.

Poursuivant l'infirmité du jugement entrepris, les époux [B] sollicitent que la SCI Mawis soit déboutée de sa demande à ce titre. Ils font valoir que la facture produite n'est pas en adéquation avec les dégradations prétendues, qu'elle ne comporte ni le détail en quantité et prix, ni le prix unitaire hors TVA des produits vendus ou taux horaire hors TVA des services fournis ; que la facture de 'suite d'une fuite d'eau' du 6 juillet 2021 fait doublon avec la première; qu'ils ont déclaré le sinistre à leur assureur mais que le bailleur a refusé l'accès à l'expert, empêchant son indemnisation ; que les photos produites font état d'une usure normale et non de dégradations ; que 'les états des lieux d'entrée et de sortie confondus ne permettent pas de déterminer avec certitude l'exactitude des énonciations', qu'ils contestent.

La SCI Mawis conclut à la confirmation du jugement, en faisant valoir que la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie permet de se convaincre des dégradations imputables aux locataires, que la fuite sous évier date de plusieurs mois voire années, que la déclaration de sinistre datant de la veille du départ des locataires a été 'faite en pur opportunisme', qu'elle a fait réaliser les travaux prestement au vu de l'ampleur des désordres et des conséquences pour les

voisins du dessous, et que la convocation à l'expertise n'est intervenue que postérieurement, de sorte que la facture de recherche de fuite et les travaux de réfection de la robinetterie doivent être mis à la charge des locataires qui sont à l'origine des dégradations.

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction applicable au présent litige, dispose que 'le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure'.

¿ S'agissant des travaux facturés par la SARL Archi Déco le 12 juillet 2021

La facture porte sur un montant global de 2600 euros TTC, pour la rénovation générale de l'appartement, et se subdivise en 4 postes :

- protection générale des sols, murs et meubles avec polyane ;
- travaux de peinture plafonds, murs et boiseries ;
- travaux de sol : pose d'un nouveau parquet de sol en PVC dans la cuisine ;
- travaux d'électricité : fourniture et pose d'un chauffage électrique dans le séjour et de deux lampes dans la salle de bains et le WC.

La location n'a durée que trois ans, et la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie contradictoires signés par M. [L] pour la SCI Mawis et par M. [B], permet d'établir que :

- les plafonds et les murs de l'entrée, du séjour, de la salle à manger et de la cuisine, en bon état à l'entrée, sont mentionnés en 'mauvais état' à la sortie ('abîmés' ou criblés de trous);
- le sol de la cuisine, en bon état à l'entrée, est mentionné comme 'abîmé' à la sortie ;
- deux convecteurs sur les quatre présents à l'entrée sont manquants dans le séjour à la sortie;
- les lampes sont mentionnées comme 'abîmées' dans la salle de bains à la sortie.

L'état des lieux de sortie portant au demeurant mention d'autres dégradations dont la SCI Mawis ne sollicite pas l'indemnisation, c'est à juste titre que le premier juge a retenu l'intégralité du montant de la facture du 12 juillet 2021 comme devant être mise à la charge des locataires, même si elle ne détaille pas le prix de chaque poste ; la cour relève que la preuve que son montant (2600 euros TTC) serait excessif pour l'intégralité des travaux précités n'est nullement rapportée.

¿ S'agissant de la recherche et de la réparation de fuite

Au soutien de sa demande, la SCI Mawis produit :

- la facture de recherche de fuite dans la cuisine du 5 juillet 2021 d'un montant de 100,10 euros que le syndic a facturé à la SCI Mawis ;
- la facture de la SARL Archi Déco du 6 juillet 2021 d'un montant de 420 euros TTC portant sur la dépose et la fourniture de deux robinets suite à deux fuites d'eau sur le robinet d'évier et le robinet de la machine à laver ;
- des photos.

Les époux [B] communiquent pour leur part :

- un courrier de la société Polyexpert désignée par leur assureur en date du 20 juillet 2021, mentionnant une déclaration de sinistre-dégât des eaux du 30 juin 2021, et les conviant à une réunion d'expertise le 22 septembre 2021 ;
- un extrait de courrier non daté de M. [L] pour la SCI Mawis, dans lequel celui-ci indique: 'je vous confirme que la fuite d'eau date depuis au moins 2 ans, la preuve votre consommation d'eau était anormale pour un 45 m², d'ailleurs même le syndic me l'a fait remarquer, ci-joint les charges de copropriété ; je ne suis pas en mesure d'attendre le retour de votre assurance ; je vais engager prochainement les travaux ; vous vous rapprocherez de votre assureur pour le remboursement (...)';
- un courrier de leur assureur du 8 mars 2023, mentionnant : 'nous vous informons que le dossier est classé sans suite à notre niveau ; en effet, le 10 août 2021 nous avons annulé la mission d'expertise prévue le 22 septembre 2021 car vous aviez quitté le logement et que votre bailleur avait déjà commencé les travaux'.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les époux [B] ont déclaré un sinistre-dégât des eaux le 30 juin 2021, soit la veille de leur départ des lieux. Contrairement à ce qu'allègue la SCI Mawis, la preuve que ce sinistre serait bien antérieur à cette date n'est pas rapportée par la production de photos non datées ni contextualisées, pas plus que par les propres dires de son représentant dans le courrier précité adressé aux locataires, la cour relevant que le bailleur ne justifie nullement avoir informé ceux-ci de la prétendue surconsommation d'eau qui aurait été signalée par le syndic. L'expertise d'assurance, et par suite la prise en charge du sinistre, n'a pu avoir lieu en raison du départ des lieux des locataires et du fait que le bailleur avait déjà fait les travaux. Enfin, l'imputabilité des désordres, consistant en une fuite sur les robinets de la cuisine et de la machine à laver, n'est pas établie.

Il convient dès lors, contrairement à ce qu'a considéré le premier juge, qui ignorait que les locataires avaient déclaré le sinistre à leur assurance, de juger que ces deux factures ne sont pas à la charge des locataires sortants.

§ La déduction du dépôt de garantie

Selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie 'est restitué dans un délai

maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées'.

En l'espèce, un dépôt de garantie d'un montant total de 1800 euros a été versé par les époux [B] ; son montant doit venir en déduction des sommes dues au titre des réparations locatives.

En conséquence, il convient, infirmant le jugement entrepris, de condamner solidairement les époux [B] à payer à la SCI Mawis la somme de :

$(2600 - 1800) = 800$ euros au titre des réparations locatives, somme qui portera intérêts au taux légal à compter du 9 août 2021, date de la sommation de payer.

Sur les demandes reconventionnelles des époux [B]

* Les demandes de dommages et intérêts

¿ Au titre de 'l'illégalité du montant du dépôt de garantie'

Les époux [B] forment une demande à hauteur de 5310 euros à ce titre, représentant 90 euros par mois (soit 10% de la somme de 900 euros sollicitée en trop au titre du dépôt de garantie) pour la période du 1er avril 2018 au 30 mars 2023.

Ils font valoir que la SCI Mawis a sollicité le versement de la somme totale de 1800 euros au titre du dépôt de garantie, correspondant à deux mois de loyer hors charges, soulignent que l'état des lieux d'entrée ne fait pas état de meubles présents dans le logement et que cette circonstance ne permet au demeurant pas à la bailleuse de solliciter le double du montant du loyer. Ils affirment que la somme de 900 euros versée en trop les a privés de jouir de ce montant dans leur vie quotidienne, et qu'il 'convient d'appliquer la même sanction au bailleur qui ne restitue pas la caution à savoir la majoration de 10% du montant de la caution'.

La SCI Mawis sollicite que les époux [B] soient déboutés de leur demande, en faisant valoir que la jurisprudence n'assortit d'aucune sanction l'irrespect de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 selon lequel le dépôt de garantie est égal à un mois de loyer maximum, et ajoute que le locataire ne peut que solliciter la restitution du montant trop-versé.

Selon l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Alur, en vigueur lors de la conclusion du bail litigieux, 'lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal'. Cette disposition date de la loi n°2008-111 du 8 février 2008 (auparavant, le montant maximum s'élevait à deux mois de loyer en principal).

En l'espèce, le contrat de bail liant les parties stipule que 'les locataires s'engagent à verser directement au bailleur (...) la somme correspondant à un mois de loyer, soit 900 euros à titre de

dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat ainsi qu'un mois de loyer soit 900 euros à titre de caution pour les biens mobiliers mis à disposition des locataires'.

Non seulement le contrat de bail, pas plus que l'état des lieux d'entrée, ne portent mention de 'biens mobiliers mis à disposition des locataires', mais, au demeurant, même un contrat de bail meublé (ce qui n'est nullement le cas en l'espèce) est soumis à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 précité par renvoi de l'article 25-3, prévoyant un dépôt de garantie d'un mois de loyer en principal.

Il en résulte que le montant du dépôt de garantie versé par les époux [B], d'un montant total de 1800 euros soit deux mois de loyer contractuel, excédait de 900 euros le montant qui aurait dû leur être réclamé.

Toutefois, aucune sanction n'est prévue par l'article 22 précité ; si une demande de remboursement de la fraction du dépôt de garantie excédant le montant maximum autorisé, le cas échéant assortie des intérêts au taux légal à compter dudit versement, serait bien fondée à ce titre, la cour relève que les locataires ne forment pas une telle demande dans le dispositif de leurs conclusions, qui seul la saisit en application de l'article 954 du code civil. Il ne saurait être jugé que les majorations de retard prévues par l'article 22 en cas de défaut de restitution du dépôt de garantie par le bailleur à l'issue du bail sont applicables en l'espèce.

Au demeurant, la cour relève que la somme totale de 1800 euros versée par les époux [B] au titre du dépôt de garantie a été déduite du montant, supérieur, des réparations locatives à leur charge, réduisant d'autant leur dette à ce titre.

En conséquence, il convient de débouter les époux [B] de leur demande.

¿ Au titre de la 'mauvaise foi du bailleur dans la régularisation des charges'

Les époux [B] forment une demande à hauteur de 1950 euros à ce titre, en faisant valoir qu'une régularisation tardive des charges peut être fautive, que la régularisation des charges 2019 à 2021 n'a été faite que lors de leur départ en juillet 2021, et que la bailleuse n'a pas pris en compte les provisions sur charges versées à hauteur de 216 euros par mois.

La SCI Mawis conclut au débouté des locataires à ce titre, en soulignant que 'la tardiveté dans la régularisation ne peut être sanctionnée que par un étalement des sommes issues de la régularisation sur 12 mois'.

L'article 23 précité de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une régularisation des charges annuelle, laquelle n'est toutefois assortie d'aucune sanction. Il prévoit en outre que, 'lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande'.

Il a pu être jugé qu'ayant constaté que le locataire, à plusieurs reprises, s'était inquiété du calcul des charges et en avait réclamé, en vain, le décompte exact, le bailleur ayant mentionné, à l'occasion d'un rappel d'indexation, que le montant de la provision sur charges était maintenu,

une cour d'appel avait pu retenir, en l'état de l'obligation légale d'une régularisation annuelle des charges pesant sur le bailleur, que la réclamation présentée par le bailleur sur une période écoulée de cinq ans, de plus du triple de la somme provisionnée, si elle était juridiquement recevable et exacte dans son calcul, était dans ce cas, déloyale et brutale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat engageant la responsabilité du bailleur à l'égard du preneur et de sa caution solidaire pour le dommage occasionné (Civ. 3ème , 21 mars 2012, n°11-14.174).

En l'espèce, la SCI Mawis n'a procédé à la régularisation des charges 2019 et 2020 qu'en juillet 2021, alors qu'elle disposait des décomptes détaillés du syndic respectivement depuis le 14 janvier 2020 et le 6 janvier 2021 ; elle a en outre réclamé un montant prématuré et erroné de charges 2021 aux locataires sortants dès le 12 juillet 2021, alors que celles-ci n'ont fait l'objet d'un décompte détaillé du syndic que le 4 janvier 2022. La réclamation du bailleur, portant sur deux années et demi, pour un montant total exact de 6122,35 euros, outre 421 euros de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, excédant de plus du triple le montant des provisions sur charges appelées sur la période à hauteur de 1950 euros, constitue une régularisation déloyale et brutale constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat engageant la responsabilité du bailleur, qu'il convient de réparer par l'octroi de la somme de 500 euros de dommages et intérêts à laquelle la SCI Mawis sera condamnée, ajoutant au jugement entrepris sur ce point.

* Les majorations de retard au titre du défaut de restitution du dépôt de garantie

Les époux [B] sollicitent la condamnation de la SCI Maxis à leur payer la somme de 3240 euros pour la période du 1er septembre 2021 au 30 mars 2023, outre la somme de 180 euros par mois à compter du 1er avril 2023 et jusqu'à restitution de la somme de 1800 euros au titre de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, en faisant valoir que la preuve de dégradations qui leur seraient imputables n'est pas démontrée, de sorte que le refus de restitution du dépôt de garantie n'est pas justifié et est abusif.

La SCI Mawis conclut au débouté des locataires sur ce point, au motif que les dégradations locatives sont justifiées, outre le fait que cette demande est redondante avec la demande de dommages et intérêts pour 'illégalité du montant du dépôt de garantie'.

En l'espèce, ainsi qu'il a été jugé plus haut, les réparations locatives sont justifiées à hauteur de la somme de 2600 euros et le montant du dépôt de garantie de 1800 euros a été déduit de ladite somme en application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, de sorte qu'aucune restitution ni majoration de retard n'est due et que les époux [B] seront déboutés de leur demande à ce titre.

* Les restitutions des sommes versées en exécution du jugement entrepris

Le présent arrêt constitue un titre exécutoire en application duquel les parties peuvent procéder, le cas échéant, à des restitutions de sommes versée en exécution du jugement.

Il convient dès lors de débouter les époux [B] de leurs demandes à ce titre.

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

Les époux [B], parties perdantes à titre principal, seront condamnés in solidum aux dépens de première instance, confirmant le jugement entrepris sur ce point, et d'appel.

L'équité commande de ne pas prononcer de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile, que ce soit en première instance, infirmant le jugement entrepris sur ce point, ou en appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Infirmes, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a condamné in solidum M. [W] [B] et Mme [I] [R] aux dépens,

Et statuant à nouveau sur les chefs de dispositif infirmés et y ajoutant,

Condamne solidairement M. [W] [B] et Mme [I] [R] épouse [B] à payer à la SCI Mawis les sommes de :

- 4643,35 euros au titre du solde des charges,

- 800 euros au titre des réparations locatives,

sommes qui porteront intérêts au taux légal à compter du 9 août 2021,

Condamne la SCI Mawis à payer à M. [W] [B] et Mme [I] [R] épouse [B] la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts pour régularisation tardive des charges,

Déboute M. [W] [B] et Mme [I] [R] épouse [B] du surplus de leurs demandes reconventionnelles,

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

Condamne in solidum M. [W] [B] et Mme [I] [R] épouse [B] aux dépens d'appel,

Rejette toutes autres demandes.

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,