

**Eloïse MILLET**  
**Avocate**

11 rue Franklin  
44000 NANTES  
Case Palais n°1  
☎ 06.37.60.84.13  
eloise.millet-avocat@outlook.com

*Tribunal judiciaire de NANTES*  
*Juge des contentieux de la protection*  
*Audience du 30/09/2024 - 9 heures 30*

## **CONCLUSIONS N°1**

---

### **POUR :**

**Monsieur Christian RIPPERT**, né le 12 janvier 1973 à SURESNES, de nationalité Française, domicilié 24 Bd des Anglais 44000 NANTES,

*Demandeur*

Ayant pour Avocat **Maître Eloïse MILLET**, Avocate au Barreau de Nantes - CP 39,

### **CONTRE :**

**La SCI TARNOK**, dont le siège est situé 4 Rue Pierre le Loyer Huillé - 49430 HUILLE, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de ANGERS sous le n°450 191 945 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

*Défenderesse*

Ayant pour avocat **Maître Nicolas VILLATTE**, Avocat au Barreau de Nantes,

## PLAISE AU JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

### I - EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

---

Monsieur RIPPERT est titulaire d'un bail d'habitation conclu avec la SCI TARNOK pour un appartement sis 24 Boulevard des Anglais à NANTES dont le descriptif est le suivant :

*« Entrée, un séjour, une chambre, un débarras, une cuisine, une salle de bain, une loggia.*

*Surface : 52 m<sup>2</sup>*

*Dépendances : une cave*

*Equipements collectifs : chauffage »*

Ledit bail était conclu pour une durée de 3 ans à compter du 11 juin 2011 et s'est, depuis, tacitement renouvelé.

Un dépôt de garantie de 520 € était contractuellement prévu. Le loyer initial était fixe à la somme de 600 €, charges comprises.

(Pièces n°1 et 2)

Le bail conclu entre les parties prévoyait une révision du loyer le 1<sup>er</sup> juin de chaque année « *en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE* ».

Il était contractuellement prévu que : « *l'indice de départ est le dernier publié à la date du présent contrat et l'indice d'arrivée sera le dernier publié à la date anniversaire du contrat de bail* ».

Il doit ici être précisé que Monsieur RIPPERT est atteint d'une sclérose en plaques invalidante atteignant ses fonctions physiques mais également cognitives.

De ce fait, il est titulaire du statut d'adulte handicapé à hauteur de 80%. Monsieur RIPPERT est actuellement en fauteuil roulant.

(Pièce n°3)

Il bénéficie à ce titre d'une pension d'invalidité lui permettant de régler une partie de son loyer, lequel est complété par un versement mensuel des allocations de logement, directement versées à sa propriétaire.

(Pièce n°4)

Depuis un certain nombre d'années déjà, les parties sont en désaccord concernant le montant du loyer appelé mais également le montant des charges réclamées.

Monsieur RIPPERT a ainsi sollicité, à plusieurs reprises, un certain nombre d'éléments que la SCI TARNOK ne lui a pas transmis au motif qu'elle les aurait déjà adressés.

Si la SCI TARNOK a reconnu devoir la somme de 162,19 € dans un mail du 16 novembre 2022, ces sommes ne correspondent pas aux sommes indument versées à la SCI par le requérant.

(Pièce n°5)

Il ressort ainsi des éléments versés aux débats que Monsieur RIPPERT a payé à sa bailleuse un trop perçu de loyers.

Face à l'impossibilité de trouver une solution amiable, Monsieur RIPPERT n'a eu d'autre choix que de saisir la juridiction de céans par acte extrajudiciaire du 26 septembre 2023 afin d'obtenir le remboursement de la somme précitée.

Le 3 juillet 2024, Monsieur RIPPERT a quitté le logement.

La SCI TARNOK a refusé de lui restituer sa caution et lui réclame le paiement de la somme de 715,11 €.

Compte tenu du comportement de la SCI TARNOK à l'égard de son locataire, il était également formulé une demande d'indemnisation du préjudice subi depuis de longues années.

Par voie de conclusions en réponses, la SCI TARNOK sollicite le débouté du concluant ainsi que sa condamnation à la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et de 4.000 € sur le fondement de [l'article 700 du Code de procédure civile.

C'est en l'état que l'affaire se présente pour être jugée.

## **II - DISCUSSION**

---

### **A- La renonciation par la SCI TARNOK au bénéfice de la prescription**

Les dispositions du Code civil relatives à la prescription prévoient la possibilité de renoncer à cette dernière sous certaines conditions.

La renonciation ne peut ainsi n'être valable que pour une prescription acquise suivant l'article 2250 du Code civil.

En outre, un tel acte peut être express ou tacite s'il « *résulte de circonstances établissant sans équivoque la volonté de ne pas se prévaloir de la prescription* » (article 2251 du Code précité), étant ici précisé que la jurisprudence considère que « *la renonciation à une prescription acquise et subordonnée dans sa forme aucune condition substantielle peut ainsi résulter de tout acte de tout fait qui manifeste de la part du débiteur la volonté de renoncer à une prescription acquise* » (Cass. 9 novembre 1943).

La renonciation est irrévocable et ne fait pas courir un nouveau délai de prescription (Civ 2<sup>ème</sup>, 16 novembre 2006, 15 février 2007, pourvoi n°05-21.362).

Suivant les dispositions de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 :

*Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.*

*Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer »*

En l'espèce et en application de ce texte, toute demande de Monsieur RIPPERT antérieure à mai 2019 devrait être prescrite.

Toutefois, et ainsi qu'il l'a été exposé, le litige existant entre la société défenderesse et le requérant est ancien puisqu'il remonte à 2014.

La SCI TARNOK ne pourra néanmoins opposer à Monsieur RIPPERT une quelconque prescription dans la mesure où cette dernière a renoncé, expressément, de manière libre et en toute connaissance de cause, à la prescription extinctive dans son mail du 16 novembre 2022 dont les termes étaient les suivants :

*« Dans le cadre de nos différents échanges sur 2022 par mail et sous forme de recommandés avec réception, dont les deux vôtres que j'ai réceptionnés vendredi 10 novembre dernier, je viens de finaliser tous les quittancements depuis octobre 2014.*

*Même si certaines sont dates prescrites, je reprends en détail l'ensemble des loyers versés tant par la CAF que par vous-mêmes, les charges annuelles dues ainsi que les règlements faits soit par vous soit par moi.*

*En synthèse, sur la période allant du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 30 septembre 2021, il me reste à vous devoir la somme de 162,19 € (9,09 € + 96,90 – 90 + 3,56 + 154 + 58,17 – 69,53)*

*Je vous propose ainsi soit de :*

*Vous régler cette somme par chèque,*

*Vous régler cette somme par virement,*

*Conserver cette somme en prévision de la forte hausse du prix du gaz (comme je vous l'avais écrit dans mon courrier du 22 mai dernier) pour la régularisation des charges 2021-2022.*

*Je vous confirme ainsi ne plus tenir compte de mon courrier recommandé du 30 septembre dernier ».*

Force est ici de constater que la société bailleuse a, de manière explicite et non équivoque, renoncé à se prévaloir d'une quelconque prescription à l'égard de Monsieur RIPPERT puisque cette dernière propose même de régler une certaine somme en remboursement d'un trop perçu.

Dans ses conclusions en réponse, la société défenderesse argue de ce qu'elle « *n'entend nullement renoncer à bénéficier de la prescription* » au motif qu'elle pourrait bénéficier des dispositions de l'article 2253 du Code civil lequel dispose : « *Les créanciers, ou toute autre personne ayant intérêt à ce que la prescription soit acquise, peuvent l'opposer ou l'invoquer lors même que le débiteur y renonce* ».

Alors même que la bailleuse explique pouvoir se prévaloir d'une prétendue prescription, elle annonce également dans ses conclusions régler à Monsieur RIPPERT la somme de 162,19 € correspondant à la somme qu'elle estime avoir trop perçue.

Force est ici de constater que la SCI TARNOK, par ce règlement, renonce une nouvelle fois à la prescription qu'elle aurait pu opposer à son locataire.

S'agissant de l'article précité, il est rigoureusement inapplicable au cas d'espèce puisqu'il s'applique en réalité aux tiers, par exemple à la caution ou le codébiteur, et non à celui qui aurait pu opposer la prescription et qui y a expressément renoncé.

Les arguments développés par la SCI TARNOK seront donc purement et simplement rejetés par le Juge des contentieux la protection.

Par ailleurs, le paiement effectué en cours d'instance ne permet pas à la bailleuse de solliciter le débouté de Monsieur RIPPERT qui sollicitait une somme plus importante que celle annoncée dans le mail du 16 novembre 2022.

En effet, les sommes proposées et aujourd'hui réglées ne correspondent pas à celles réellement dues au requérant.

#### **B- L'absence de prescription compte-tenu de l'impossibilité de Monsieur RIPPERT d'agir en raison de son état de santé**

L'article 2240 du Code civil dispose :

*« La prescription ne court pas ou est suspendue contre celui qui est dans l'impossibilité d'agir par suite d'un empêchement résultant de la loi, de la convention ou de la force majeure. »*

Or, ainsi qu'il l'a été exposé, Monsieur RIPPERT souffre d'une sclérose en plaques invalidante, l'atteignant dans ses capacités physiques mais également psychologiques et cognitives.

Il est, de ce fait, reconnu comme adulte handicapé à hauteur de 80% depuis plus de 15 ans, ce qui a une réelle incidence dans la vie de tous les jours et était alité 22 heures sur 24 avant de l'être 24 heures sur 24.

(Pièce n°16, 17 et 3)

Le compte-rendu d'hospitalisation de Monsieur RIPPERT permet de comprendre sa situation

de handicap, contrairement à ce que prétend la SCI TARNOK dans ses écritures pour tenter de s'exonérer de toute responsabilité.

Monsieur RIPPERT a ainsi de grandes difficultés à se déplacer et à gérer ses affaires courantes du fait de la sclérose en plaques dont il est atteint.

Pendant de nombreuses années, Monsieur RIPPERT a tout simplement été dans l'impossibilité de s'occuper de sa situation locative et vérifier les comptes, particulièrement flous, qui lui étaient adressés par sa bailleresse.

Ce n'est que très récemment, avec l'aide d'une assistante sociale, que le requérant a pu s'intéresser à tous ces éléments et adresser, en ce sens, un certain nombre de mails à sa bailleresse.

Il sera ici fait remarquer la réticence de la SCI TARNOK à lui transmettre les éléments demandés, au motif que ces derniers auraient été adressés « tous les ans ».

### **C- La condamnation de la SCI TARNOK au remboursement du trop perçu de loyer**

L'article 17-1 (loi ALUR) de la loi du 6 juillet 1989 dispose :

*"À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée"*

Pour rappel, la loi ALUR est d'application immédiate aux baux en cours.

En conséquence, en l'absence de manifestation de la volonté du bailleur de réviser le loyer dans un délai d'un an, la révision pour l'année écoulée est perdue.

Le tableau et donc la méthode émanant de son bailleur même, ce dernier est aujourd'hui particulièrement malvenu à le contester.

Le bail signé par les parties comporte la clause de révision suivante :

*« le loyer sera révisé au terme de chaque année de location, soit le 1<sup>er</sup> juin (date de révision) en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE. L'indice de départ est le dernier publié à la date du présent contrat et l'indice d'arrivée sera le dernier publié à la date d'anniversaire du contrat de bail. »*

La révision des loyers doit se calculer selon la formule suivante : (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/le-loyer/revision-du-loyer/>)

La révision annuelle se calcule selon la méthode suivante :

$$\frac{\text{Loyer hors charge} \times \text{IRL applicable à la date de révision}}{\text{IRL applicable à la dernière date de révision (IRL de l'année n-1)}}$$

Le bail ayant été signé en 2011, pour un loyer de 520 €, la première révision aurait dû avoir lieu en 2012.

Cependant, la première révision du loyer a été demandée en 2019 (courrier du 15 avril 2019). Les augmentations déguisées de 5 à 10 € par mois ne peuvent être admises.

La première révision aurait dû être calculée de la manière suivante :

$$\text{Loyer révisé 2019} = \frac{520 \text{ €} \times 129,38}{127,22} = 528,83 \text{ €}$$

Une demande de révision du loyer a également été formulée par le bailleur pour l'année 2020 (courrier du 19 février 2020), soit :

$$\text{Loyer révisé 2020} = \frac{528,83 \text{ €} \times 130,57}{129,38} = 533,69 \text{ €}$$

Aucune demande de révision du loyer n'a été formulée par le bailleur en 2021 (courrier du 10 février 2021).

En revanche, par courrier du 22 mai 2022, le bailleur s'est cru autorisé à revoir le loyer sur trois années d'un coup :

« Je revois votre loyer en fonction de l'IRL du 1<sup>er</sup> trimestre selon les évolutions entre parenthèses (+0,92% pour 2020, +0,09% pour 2021 et +2,48% pour 2022) »

La révision de loyer pour l'année 2022 aurait dû se calculer de la manière suivante :

$$\text{Loyer révisé 2022} = \frac{533,69 \text{ €} \times 133,93}{130,69} = 546,92 \text{ €}$$

En 2023, le bailleur n'avait pas sollicité de révision du loyer (courrier de mars 2023). Il a cependant appliqué sans préavis une révision pour 2023 :

$$\text{Loyer révisé 2023} = \frac{546,92 \text{ €} \times 138,61}{133,93} = 566,03 \text{ €}$$

En conséquence, Monsieur RIPPERT aurait dû, verser les loyers suivants :

Année	Montant du loyer de base	Révision	Loyer sur l'année
Juin 2011 – Juin 2012	520 €	Aucune	6 240 €
Juin 2012 – juin 2013	520 €	Aucune	6 240 €
Juin 2013 – juin 2014	520 €	Aucune	6 240 €
Juin 2014 – juin 2015	520 €	Aucune	6 240 €
Juin 2015 – juin 2016	520 €	Aucune	6 240 €
Juin 2016 – juin 2017	520 €	Aucune	6 240 €
Juin 2017 – juin 2018	520 €	Aucune	6 240 €
Juin 2018 – juin 2019	520 €	Aucune	6 240 €

Juin 2019 – juin 2020	520 €	Oui – loyer révisé = 528,83 €	6 345,96 €
Juin 2020 – juin 2021	528,83 €	Oui – loyer révisé = 533,69 €	6 404,28 €
Juin 2021 – juin 2022	533,69 €	Non	6 404,28 €
Juin 2022 – juin 2023	533,69 €	Oui – loyer révisé = 546,92 €	6 563,04 €
Juin 2023 – juin 2024	546,92 €	Oui – loyer révisé = 566,03 €	6 792,36 €

Année	Loyers dus	Loyers payés	Trop perçu
Juin 2011 – Juin 2012	6 240 €	6 240 €	0 €
Juin 2012 – juin 2013	6 240 €	6 240 €	0 €
Juin 2013 – juin 2014	6 240 €	6 480 € (540 €/mois)	240 €
Juin 2014 – juin 2015	6 240 €	6 480 € (540 €/mois)	240 €
Juin 2015 – juin 2016	6 240 €	6 480 € (540 €/mois)	240 €
Juin 2016 – juin 2017	6 240 €	6 600 € (550 €/mois)	360 €
Juin 2017 – juin 2018	6 240 €	6 600 € (550 €/mois)	360 €
Juin 2018 – juin 2019	6 240 €	6 660 € (555 €/mois)	420 €
Juin 2019 – juin 2020	6 345,96 €	6 780 € (565 €/mois)	434,04 €
Juin 2020 – juin 2021	6 404,28 €	6 780 € (565 €/mois)	375,72 €
Juin 2021 – juin 2022	6 404,28 €	6 780 € (565 €/mois)	375,72 €
Juin 2022 – juin 2023	6 563,04 €	6 948 € (579 €/mois)	384,96 €
Juin 2023 – juin 2024	6 792,36 €	6 948 € (579 €/mois)	155,64 €
TOTAL =			3 586,08 €

La SCI TARNOK a donc touché, ces 10 dernières années, un trop perçu de 3 586,08 €.

Elle sera donc condamnée à ce titre à rembourser à Monsieur RIPPERT la somme de **3 586,08 €**.

A titre subsidiaire, si le Tribunal opposait la prescription au demandeur, celui-ci serait toujours en

droit de solliciter le remboursement du trop versé à compter du 26 septembre 2020, à savoir :

- 313,10 € (2020/2021)
- 375,72 € (2021/2022)
- 384,96 € (2022/2023)
- 155,64 (2023/2024)

TOTAL : 1 229,42 €

Il sera ici précisé que quelques semaines avant de proposer un remboursement partiel des sommes dues, la SCI TARNOK mettait une nouvelle fois en demeure Monsieur RIPPERT de régler des sommes qui n'étaient donc pas dues, menaçant même son locataire d'avoir recours à un commissaire de justice pour la délivrance d'un commandement de payer.

(Pièce n°15)

Monsieur RIPPERT a, quant à lui, toujours respecté le règlement du loyer a sa bailleresse.

(Pièce n°6)

Ainsi, et contrairement à ce que prétend la SCI TARNOK dans ses écritures, Monsieur RIPPERT ne s'est pas contenté de modifier le tableau sans apporter aucun justificatif puisque le concluant atteste du versement des sommes intégrées clans le tableau récapitulatif de son bailleur.

Des attestations de versement de la CAF sont également produites.

(Pièce n°4)

#### **D- La restitution de la caution**

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dispose :

*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. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.*

*Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.*

*Il 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. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.*

*Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.*

*Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.*

*Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.*

*A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.*

*En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.*

L'état des lieux de sortie a été effectué le 3 juillet 2024. L'état des lieux de sortie était conforme à l'état des lieux d'entrée, outre quelques traces d'usure normale (pour un appartement loué pendant 13 ans).

Par mail du 30 août 2024, la SCI TARNOK a sollicité le paiement des sommes suivantes :

*« Suite à l'état des lieux de sortie du 3 juillet dernier, je vous transmets le décompte final :*

*Dépôt de garantie : 520 €*

*Entretien chauffe-eau : 95,40 €*

*Luminaire : 147,40 €*

*Joints : 17,45 €*

*Peinture (porte entrée) : 256,30 €*

*Vigik : 24,60 €*

*Total travaux : 538,15 € »*

Ces demandes ne sont aucunement justifiées. La SCI TARNOK tente de rénover des éléments du logement en les faisant payer à Monsieur RIPPERT.

La retenue du dépôt de garantie est totalement injustifiée.

Le dépôt de garantie aurait dû être restitué le 3 août 2024.

Pour chaque mois de retard, la SCI TARNOK sera condamnée à payer 10 % du montant du loyer en principal, soit 52 € par mois de retard.

La SCI TARNOK sera donc condamnée à restituer le dépôt de garantie de 520 € outre la somme de 156 € pour le retard (52 € x 3 mois), à parfaire au jour de l'exécution du jugement,

## **E – L'indemnisation du préjudice moral subi par Monsieur RIPPERT**

Ainsi qu'il l'a été exposé, Monsieur RIPPERT est atteint d'une sclérose en plaques invalidante qui l'affecte dans ses capacités physiques mais également psychologiques et cognitives.

L'attitude de son propriétaire dont la mauvaise foi est parfaitement démontrée et qui a tenté de profiter de la situation de faiblesse de Monsieur RIPPERT à malheureusement eu un impact sur sa santé puisqu'il a obligé Monsieur RIPPERT à concentrer l'énergie dont il dispose dans la gestion de son dossier mais également dans différentes recherches.

En outre, il a été démontré que la SCI TARNOK n'a pas respecté, à plusieurs reprises, ses obligations de propriétaire.

Cette dernière n'hésitait pas à augmenter de manière totalement arbitraire les charges de son locataire pour augmenter le loyer de manière illégale.

(Pièce n°8)

Lors de l'envoi des demandes de régularisations des charges, aucun justificatif n'était joint, Monsieur RIPPERT étant toujours contraint de le solliciter auprès de sa bailleuse qui n'était pas toujours extrêmement diligente pour le lui transmettre.

Le requérant a, sur ce point, été contraint de solliciter directement le syndic de l'immeuble pour obtenir certains des documents sollicités.

(Pièce n°10)

Elle a également tenté de lui appliquer une augmentation de loyer sur plusieurs années alors même que cela est parfaitement illégal en application de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, avant de se raviser.

(Pièce n°10)

S'agissant du règlement du loyer toujours, le gérant de la SCI TARNOK a cru pouvoir prendre attache avec la CAF, qui a prévenu le locataire, pour tenter de récupérer le montant de sa pension d'invalidité.

Par ailleurs, pendant plusieurs mois voire plusieurs années, la SCI TARNOK a réclamé à Monsieur RIPPERT le règlement de sommes qui n'étaient aucunement justifiées ou qui avait déjà fait l'objet d'un règlement.

C'est notamment le cas du montant dû au titre des régularisations de charges pour l'année allant d'octobre 2017 à septembre 2018 qui avaient été réglées par la mère de Monsieur RIPPERT.

Sur ce point, il sera précisé que la SCI TARNOK avait pris directement attache avec la mère du requérant en l'intimidant pour qu'elle procède au paiement, ce qu'elle a fini par faire.

(Pièce n°7 et 8)

Alors même que la mère de Monsieur RIPPERT avait procédé au règlement de la somme réclamée compte tenu de l'instance de la bailleuse, la SCI TARNOK continuait d'en solliciter le paiement à son locataire.

La SCI TARNOK s'est par la suite ravisée et a reconnu qu'une somme était due en faveur de Monsieur RIPPERT (somme toutefois inexacte) après l'avoir tout de même menacé de recourir à un commissaire de justice pour la délivrance d'un commandement de payer.

(Pièce n°15 et 5)

Il sera également précisé que la SCI TARNOK a tenu des propos désobligeant à l'égard de Monsieur RIPPERT lorsque ce dernier sollicitait, de manière légitime, des documents.

(Pièce n°11)

Enfin, le bien loué au requérant n'est pas en bon état, une partie de la peinture s'écaillant notamment au plafond de la cuisine, au-dessus de la gazinière, alors même que des travaux ont été réalisés en 2012 à la suite d'un dégât des eaux dans l'appartement voisin.

(Pièce n°12)

Ces événements ont entraîné pour Monsieur RIPPERT des tracas, et ce pendant plusieurs années.

Pour tenter de se dédouaner de toute responsabilité, la SCI TARNOK tente ici de tromper le tribunal en excipant de prétendus manquements de la part de son locataire dans ses obligations contractuelles.

C'est ainsi qu'il est avancé que Monsieur RIPPERT aurait commis un certain nombre d'incivilité ou troubles anormaux de voisinage.

Il est produit pour démontrer ses allégations mensongères des mains courantes et des correspondantes particulièrement anciennes dont la teneur et la portée sont toute relative.

Ainsi :

- La main-courante de Monsieur NORBERT, tout comme sa correspondance, datent du mois d'avril 2015.
- La main-courante de Monsieur BRAYARD date du 13 août 2014,
- La main-courante de Madame MASSIOT date du mois de février 2018,
- Le courrier du syndic évoquant le prétendu comportement de Monsieur RIPPERT date de décembre 2019.
- « L'attestation » de Madame LUCAS n'est ni datée, ni signée et ne respecte pas le formalisme impose pour une demande en justice.

Force est ici de constater que les prétendues incivilités et troubles causés par le concluant - si tant est qu'ils aient effectivement existés - remonteraient à plusieurs années, certains datant même presque d'une décennie.

L'argumentaire développé par la SCI TARNOK et les pièces versées au débat pour tenter de le justifier ne sont pas sérieux et ne peuvent évidemment être pris en considération par le Tribunal.

Il sera ici rappelé que la SCI TARNOK, comme tout propriétaire, dispose de droits qu'elle peut faire valoir devant les juridictions.

L'on s'interroge ici sur l'absence de réaction de la part de la SCI TARNOK qui n'a engagé aucune poursuite à l'encontre du concluant, probablement en raison de l'absence de faits justifiant une action en justice à son égard...

En outre, les faits allégués dans les différentes attestations sont mensongers. Enfin, la SCI TARNOK fait une interprétation particulière de certaines pièces.

Pour exemple, la transmission d'une attestation d'assurance périmée ne signifie aucunement que l'appartement loué n'était plus assuré par son locataire.

Une éventuelle transmission tardive n'est au demeurant pas repréhensible dans la mesure où une assurance était souscrite.

De nouveau, il est permis de s'interroger sur l'absence de réaction du bailleur lequel ne justifie pas des prétendues relances adressées à Monsieur RIPPERT.

Et pour cause, la SCI TARNOK n'a sollicité l'attestation d'assurance de son locataire que lorsque ce dernier a pointé les incohérences des sommes réclamées au titre des loyers et charges.

Il est aujourd'hui particulièrement déplaisant et difficile pour Monsieur RIPPERT de lire ces allégations mensongères qui ne sont justifiées d'aucun élément probant.

Il est ici nécessaire de revenir sur le contenu des prétendues main courantes et correspondantes afin que le Juge ne se laisse pas duper par l'argumentaire adverse :

- S'agissant de la main courante et de la lettre de Monsieur NORBERT : ce dernier indique que Monsieur RIPPERT rentrerait souvent alcoolisé avec des amis, ce que réfute fermement le concluant qui n'est pas en capacité de sortir avec d'éventuels amis compte tenu du handicap dont il est atteint.  
Pour mémoire, le concluant est dans un état de santé particulièrement difficile et le plus souvent à son domicile puisqu'il est alité de nombreuses heures de la journée, tous les jours. Les seules personnes croisées à cette période sont les aides à domicile reçu 2h, deux fois par semaine et son kiné deux fois par semaine également, qu'il reçoit toujours à ce jour. En outre et pour la parfaite information du Tribunal, Monsieur RIPPERT ne consomme pas d'alcool et ne fume pas.
- S'agissant de la vente de Monsieur BRAVARD : si des échanges ont effectivement eu lieu avec Monsieur BRAVARD concernant l'ascenseur, la retranscription qui en a été faite par le voisin de Monsieur RIPPERT est erronée.  
Le concluant a ainsi expliqué à son voisin que la porte de l'ascenseur l'aidait à tenir debout compte tenu de son handicap. Son voisin lui a alors répondu de manière agressive, raison pour laquelle Monsieur RIPPERT a souhaité, afin d'apaiser les relations de voisinage, échanger avec Monsieur BRAVARD afin de lui expliquer pourquoi il devait tenir la porte pour entrer dans l'ascenseur.  
Il est ici faux d'indiquer que Monsieur RIPPERT aurait voulu rentrer chez ses voisins sans aucune raison.

Monsieur RIPPERT a été confronté plusieurs fois à cette situation dans laquelle ses voisins, souhaitant lui apporter de l'aide, ouvraient la porte de l'ascenseur pensant lui faciliter son déplacement.

À chaque fois, Monsieur RIPPERT leur a expliqué la nécessité de laisser la porte libre pour qu'il s'y tienne, sans que cela ne pose une quelconque difficulté, à l'exception de Monsieur BRAVARD.

- S'agissant de Madame MASSIOT, il n'est ici pas contesté que Monsieur RIPPERT est tombé sur le sol devant la porte d'un appartement et qu'il n'a pu se relever. Sa voisine d'en face est intervenue afin de lui ouvrir la porte ce qui lui a permis de rentrer dans son appartement en rampant sur le sol. La voisine du dessus est également descendue et a poussé le fauteuil à l'intérieur dans l'idée de l'aider.

Souhaitant la remercier de son intervention, Monsieur RIPPERT est monté à son appartement et a profité de cette rencontre pour lui indiquer qu'il est nécessaire de mettre les freins sur un fauteuil roulant pour éviter tout caractère dangereux.

Face à la réaction de la voisine qui violemment claqua la porte devant son visage, Monsieur RIPPERT a effectivement mis un coup sur ladite porte sans que cela ne soit fait avec violence.

Les accusations d'insultes à l'égard de Monsieur RIPPERT sont par ailleurs totalement fausses, le concluant n'ayant jamais employé de tels termes à l'égard de Madame MASSIOT ou de Madame LUCAS.

Il sera ici relevé l'incohérence des attestations et mains courantes produites par ces dernières puisqu'il est indiqué dans une main courante que cela aurait réveillé Madame LUCAS alors que cette dernière indique qu'elle aurait vu les « 2 à 3 » coups donnés par Monsieur RIPPERT.

S'il est vrai que Monsieur RIPPERT a sollicité de l'entreprise de nettoyage qu'elle n'utilise plus le même produit d'entretien, cela a été demandé de manière courtoise et pour raisons de santé ainsi que cela a été explicité par le concluant dans un courrier adressé à l'ensemble des copropriétaires qu'il pensait compréhensifs.

(Pièce n°20)

Compte tenu de sa pathologie, Monsieur RIPPERT est à son domicile tous les jours et alité plus de 20 heures par jour. Il n'a toutefois eu aucun passage de prestataire pour la pose de répartiteur de chauffage contrairement à ce qui est allégué avant l'envoi de ce courrier.

À réception de cette information, Monsieur RIPPERT a repris attache avec le syndic de l'immeuble afin d'avoir des observations sur ce sujet. Aucun retour ne lui a été apporté.

Lorsque le prestataire est finalement passé dans la résidence pour la première fois et notamment chez le concluant, il a pu installer les répartiteurs sans aucune difficulté, comme dans les autres appartements.

S'agissant de la problématique rencontrée dans la salle de bains, et plus particulièrement, au niveau de l'évier, encore une fois, et compte tenu de la pathologie de Monsieur RIPPERT, il est tout simplement impossible que ce dernier ait déplacé de lui-même la colonne de l'évier.

En tout état de cause, la SCI TARNOK ne peut indiquer que la colonne de l'évier a été remise en place correctement au regard des photos prises par Monsieur RIPPERT.

(Pièce n°19)

En réalité, et à la suite d'une fuite au niveau de l'évier, Monsieur RIPPERT a pris attache avec

un premier plombier qui a déplacé la colonne pour examiner le problème.

A la suite du diagnostic de ce professionnel, le locataire a pris attache avec sa bailleresse afin d'obtenir son autorisation pour effectuer les réparations nécessaires (changement d'un joint).

La SCI TARNOK qui a toutefois préféré faire intervenir son propre plombier qui n'a pas été en mesure de remettre la colonne alors même qu'il s'agit d'un professionnel.

Le plombier qui est intervenu manque cruellement de professionnalisme certain.

Monsieur RIPPERT ne peut être tenu responsable de tout cela alors même qu'il a fait au plus vite pour mandater un plombier afin de stopper la fuite pour éviter toute dégradation du bien loué.

Il sera ici fait observer que la SCI TARNOK n'apporte aucune réponse et ne nie pas le règlement effectuée par la mère de Monsieur RIPPERT dont elle a pourtant réclamé le paiement au concluant pendant de longs mois.

Sur ce point, la SCI TARNOK avait saisi la commission départementale de conciliation afin de faire pression sur Monsieur RIPPERT. Lorsque ce dernier a exposé la situation à la personne en charge de la conciliation qui l'a retranscrit à la bailleresse, la SCI TARNOK a abandonné sa demande indiquant à la commission qu'un accord avait été trouvé alors qu'il n'en était rien.

(Pièce n°18 et 21)

Il en va de même pour l'augmentation de loyer sur plusieurs années, pratique parfaitement illégale, pour laquelle elle s'est ravisée face à l'opposition de Monsieur RIPPERT.

Il est ici heureux que le concluant ait pu, pour certaines des demandes de sa bailleresse, s'opposer.

Force est de constater que l'argumentaire développé par la SCI TARNOK est dans la lignée de son comportement.

Cela justifie d'autant plus la demande indemnitaire de Monsieur RIPPERT.

Aussi, il est justifié que la SCI TARNOK soit condamnée à lui verser la somme de 5,000 € en réparation du préjudice subi.

### **E- Le rejet des demandes de la SCI TARNOK sur le fondement de la procédure abusive**

A titre reconventionnel, la SCI TARNOK sollicite la condamnation de Monsieur RIPPERT au versement de la somme de 10.000 € à titre "*de dommages et intérêts pour procédure abusive*".

Pour justifier d'une telle demande particulièrement abusive au regard des faits de l'espèce, il est argué que le concluant ferait preuve d'une particulière mauvaise foi à l'égard de sa bailleresse en ce qu'il ne justifierait d'aucun préjudice.

*A contrario*, Monsieur RIPPERT aurait créé un préjudice à la SCI TARNOK qu'il conviendrait de réparer à hauteur de 10.000 €.

Force est ici de constater que la SCI réécrit l'histoire puisqu'il a été longuement démontré que la mauvaise foi évoquée ne résultait pas du comportement de son locataire mais de son propre

comportement.

En outre, et ainsi qu'il a été indiqué, Monsieur RIPPERT est atteint d'une maladie dégénérative lui causant un handicap particulièrement lourd.

Sa situation de santé est donc plus que délicate et il est ici évident que le concluant aurait préféré ne pas avoir à engager la présente procédure à l'égard de son propriétaire si ce dernier avait respecté ses obligations légales et n'avait pas fait preuve de la mauvaise foi évoquée.

En tout état de cause, force est de constater qu'il n'est apporté aucune preuve tant pour l'existence même du préjudice de la SCI TARNOK que pour justifier du montant aujourd'hui réclamé.

Aucun élément ne permet non plus d'apporter la preuve que « *l'attitude de Monsieur RIPPERT n'a pour intérêt que de nuire à son bailleur* » ainsi que le soutient ce dernier.

Dès lors, le Juge des contentieux de la protection débouter purement et simplement la SCI TARNOK de sa demande indemnitaire.

#### **F- La condamnation de la SCI TARNOK aux frais irrépétibles et aux dépens**

Compte tenu des circonstances de l'espèce, la société SCI TARNOK sera condamnée, à régler la somme de 1.360,80 € à Maître Eloïse MILLET, Conseil de Monsieur RIPPERT sur le fondement de l'article 700 alinéa 2 du Code de procédure civile et de l'article 37 de la Loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique :

*Les auxiliaires de justice rémunérés selon un tarif peuvent renoncer à percevoir la somme correspondant à la part contributive de l'Etat et poursuivre contre la partie condamnée aux dépens et non bénéficiaire de l'aide juridictionnelle le recouvrement des émoluments auxquels ils peuvent prétendre.*

*Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou qui perd son procès, et non bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, à payer à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, partielle ou totale, une somme qu'il détermine et qui ne saurait être inférieure à la part contributive de l'Etat majorée de 50 %, au titre des honoraires et frais non compris dans les dépens que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.*

*Si l'avocat du bénéficiaire de l'aide recouvre cette somme, il renonce à percevoir la part contributive de l'Etat. S'il n'en recouvre qu'une partie, la fraction recouvrée vient en déduction de la part contributive de l'Etat.*

En l'espèce, Monsieur RIPPERT est bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale et la contribution de l'Etat à la rétribution de leur Conseil est fixée suivant le barème de rétribution prévu à l'article 90 du

décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 à savoir : 21 unités de valeur (UV).

Actuellement le montant de l'UV, selon la loi 2020-1721 du 29 décembre 2020 est de 36€ HT :

21UV x 36 € HT : 756 € HT

50 % de 756 € : 378 € HT

TVA 20 % : 226,80 €

**Montant total : 1 360,80 € TTC**

En conséquence, le bailleur compte tenu des diligences accomplies par Me MILLET dans l'accomplissement de sa mission, sera condamné à lui verser directement la somme de 1.360,80 € TTC outre les entiers dépens.

Au regard de ce qui précède, il est évident que le juge ne pourra que rejeter la demande de condamnation formulée par la SCI TARNOK sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile à hauteur de 4.000 €, somme particulièrement conséquente pour la présente procédure.

#### **G- L'exécution provisoire de la décision à intervenir**

Selon l'article 514 du code de procédure civile les décisions de première instance sont exécutoires à titre provisoire a moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Il n'y a pas lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir des lors qu'elle est compatible avec la nature de l'affaire.

## PAR CES MOTIFS

---

*Vu les articles 2250 et 2251 du Code civil,*

*Vu l'article 2234 du Code civil,*

*Vu les dispositions de la loi du 6 juillet 1989,*

*Vu les articles 696 et suivants du Code de procédure civile,*

Il est demandé au Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de NANTES de :

- RECEVOIR Monsieur Christian RIPPERT en ses demandes, fins et prétentions,

*En conséquence,*

*A titre principal,*

- CONDAMNER la SCI TARNOK à verser à Monsieur RIPPERT la somme de 3 586,08 € au titre du trop-perçu des loyers, outre les intérêts légaux à compter de la date du jugement à intervenir,

*A titre subsidiaire, si la prescription était opposée à Monsieur RIPPERT,*

- CONDAMNER la SCI TARNOK à verser à Monsieur RIPPERT la somme de 1 229,42 €, outre les intérêts légaux à compter de la date du jugement à intervenir,

*En tout état de cause,*

- DEBOUTER la SCI TARNOK de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,
- CONDAMNER la SCI TARNOK à payer à Monsieur RIPPERT la somme de 676 € au titre de la restitution du dépôt de garantie et des pénalités de retard, à parfaire au jour de l'exécution du jugement à venir, outre les intérêts légaux à compter de la date du jugement à intervenir,
- CONDAMNER la SCI TARNOK à verser à Monsieur RIPPERT la somme de 5 000 € en réparation du préjudice moral subi,
- CONDAMNER la SCI TARNOK à verser au Conseil de Monsieur RIPPERT, Maître Eloïse MILLET, la somme de 1 360,80 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- CONDAMNER la SCI TARNOK aux dépens,
- DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir,

## BORDEREAU DE PIECES COMMUNIQUEES

- Piece n°1 Contrat de location
- Piece n°2 Extrait PAPPERS de la SCI TARNOK
- Piece n°3 Justificatifs de l'invalidité de Monsieur RIPPERT
- Piece n°4 Attestation de versements de la CAF
- Pièce n°5 Mail de la SCI TARNOK du 16 novembre 2022
- Piece n°6 Paiements de Monsieur RIPPERT
- Piece n°7 Attestation de Madame JOHNSON, mère de Monsieur RIPPERT
- Piece n°8 lettres de régularisation de charges de la SCI TARNOK
- Piece n°9 Correspondance de la SCI TARNOK du 22 mai 2022
- Piece n°10 Echanges de mail entre Monsieur RIPPERT et le syndic de copropriété
- Piece n°11 Mail de Monsieur KONRAT du 01/07/2022
- Piece n°12 Photo du plafond de la cuisine
- Piece n°13 Tableaux récapitulatifs des sommes versées et des régularisations de charges établie par Monsieur RIPPERT
- Piece n°14 Courrier de Monsieur RIPPERT a la SCI TARNOK du 23/06/2020
- Piece n°15 Courrier de la SCI TARNOK du 29/09/2022
- Piece n°16 Attestation du taux d'invalidité de Monsieur RIPPERT
- Piece n°17 Carte d'invalidité de Monsieur RIPPERT
- Piece n°18 Echanges de mails entre la commission départementale de conciliation
- Piece n°19 Photos du lavabo
- Piece n°20 Courrier de Monsieur RIPPERT aux copropriétaires
- Piece n°21 Convocation à une réunion de conciliation
- Pièce n°22 état des lieux d'entrée du 14 juin 2011
- Pièce n°23 état des lieux de sortie du 3 juillet 2024
- Pièce n°24 quittances de loyer de janvier à décembre 2015
- Pièce n°25 quittances de loyer de janvier à décembre 2016
- Pièce n°26 quittances de loyer de janvier à décembre 2017
- Pièce n°27 quittances de loyer de janvier à décembre 2018
- Pièce n°28 quittances de loyer de janvier à décembre 2019
- Pièce n°29 quittances de loyer de janvier à décembre 2020
- Pièce n°30 quittances de loyer de janvier à décembre 2021
- Pièce n°31 quittances de loyer de janvier à décembre 2022
- Pièce n°32 quittances de loyer de janvier à décembre 2023
- Pièce n°33 quittances de loyer de janvier à mars 2024
- Pièce n°34 courrier de la SCI TARNOK du 19 mai 2023
- Pièce n°35 courrier de la SCI TARNOK du 27 mai 2023