

VILLATTE & Associés
SOCIETE D'AVOCATS

Catherine MORVANT-VILLATTE

Christophe DOUCET

Emilie MOUSSION

Nicolas VILLATTE

Yann VILLATTE

Ancien Bâtonnier de l'Ordre des Avocats

Avocats Associés :

Fanny BARBET

Sébastien CANTAROVICH

Avocats

Typhaine PATTE

Juriste

Affaire : TARNOK (SCI) / RIPPERT N/Réf. : 16.03549/NV/SC

Tribunal Judiciaire de Nantes Juge des contentieux de la protection Audience du 2 décembre 2024

CONCLUSIONS n°2

POUR

La SCI TARNOK, Société civile immobilière, au capital de 150.000 euros, ayant son siège social sis 4 rue Perre Le Loyer 49430 HUILLE LEZIGNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège,

DEFENDEUR

Ayant pour avocat VILLATTE & ASSOCIES, agissant par **Maître Nicolas VILLATTE**, avocat au barreau de Nantes, Téléphone : 02 40 35 55 56,

CONTRE

Monsieur Christian RIPPERT, demeurant 24 Boulevard des Anglais 44000 NANTES,

DEMANDEUR

Ayant pour Avocat **Maître Eloïse MILLET** avocat au barreau NANTES demeurant CP 39

PLAISE AU TRIBUNAL

I. RAPPEL DES FAITS

La SCI TARNOK est propriétaire d'un appartement sis 24 Boulevard des Anglais à Nantes.

La SCI TARNOK a conclu avec Monsieur RIPPERT un bail d'habitation le 11 juin 2011 pour :

- Un loyer mensuel de 520 €
 - Une provision pour charges de 80 €
- Pour un total de 600 €

Pièce n°1 : Contrat de location du 11/06/2011

Le bail prévoyait également que le loyer soit révisé « *au terme de chaque année de location, soit le 1^{er} juin (date de révision) en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E.* »

Ainsi, la SCI TARNOK a adressé tous les ans à son locataire un courrier de décompte des charges annuelles, pour un exercice s'arrêtant le 30 septembre de chaque année, ainsi qu'un calcul de revalorisation de loyer selon l'évolution de l'IRL.

Depuis lors, la SCI TARNOK n'a cessé d'être relancé par le gestionnaire de l'immeuble et de nombreux copropriétaires en raison d'incivilité de son locataire.

Ainsi, pour exemple, le 15 décembre 2019 Monsieur KONRAT représentant de la SCI TARNOK recevait le courrier suivant du Syndic de Copropriété :

« Nous sommes informés d'incivilités concernant votre locataire Monsieur RIPERE au 24 bd des Anglais à Nantes.

La société ECO ENTRETIEN nous a fait part de nombreuses altercations lors de ses passages pour le nettoyage de la cage d'escalier. Monsieur RIPERE s'en prend verbalement aux employés lors du nettoyage des sols estimant que le produit utilisé nuit à sa santé.

Des copropriétaires nous informent également qu'ils ont été victimes d'altercation avec votre locataire. Des mains courantes ont été déposées et d'après le conseil syndical celles-ci vous auraient été remises précédemment. »

Pièce n°2 : Courrier du 15 décembre 2019 du Syndic de Copropriété

Pièce n°3 : Mains courantes

Pièce n°4 : Courrier de Madame LUCAS

La SCI TARNOK a été contrainte d'informer à plusieurs reprises son locataire de ses agissements afin de faire cesser les troubles du voisinage.

Toutefois, l'ensemble de ces mises en demeure sont restées lettres mortes.

Pour seule réponse, Monsieur RIPPERT estimant avoir un trop versé des sommes dues en application des stipulations contractuelles a assigné la SCI TARNOK aux fins de la voir condamnée au paiement de charges indument appelées à hauteur de 593,79 €uros outre la condamnation de cette dernière au paiement de 5.000,00 €uros à titre de préjudice moral.

Pour autant, et avant toute assignation, la SCI TARNOK avait pris soin de reprendre l'ensemble des loyers et charges appelés et avait indiqué qu'un trop perçu (prescrit) de 162,19 €uros avait été perçu et qu'elle se proposait de rembourser directement à Monsieur RIPPERT.

Finalement, comme il sera démontré ci-après, l'analyse des loyers, charges et révisions des différentes années révèle que la SCI TARNOK n'aurait jamais dû émettre ce chèque, car c'est en réalité Monsieur RIPPERT qui doit de l'argent à la SCI TARNOK.

Malgré cela, Monsieur RIPPERT a tout de même cru bon de devoir assigner la SCI TARNOK sans pour autant justifier de ses demandes.

Il convient de préciser que depuis l'assignation, par courrier recommandé reçu le 10 juin 2024, Monsieur RIPPERT a notifié son congé à la SCI TARNOK.

Pièce n°5 : Congé

Un état des lieux de sortie a été réalisé le 3 juillet 2024.

Pièce n°6 : Etat des lieux de sortie

Contrairement aux affirmations de Monsieur RIPPERT, des différences substantielles existent entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie, justifiant ainsi la retenue de son dépôt de garantie.

Pièce n°8 : Etat des lieux d'entrée

De plus, Monsieur RIPPERT omet volontairement de mentionner qu'il n'a pas réglé les loyers des mois de mai, juin et juillet 2024, pour des motifs infondés.

Dans ses dernières conclusions, Monsieur RIPPERT demande aujourd'hui le remboursement de 3.586,08 euros pour un prétendu trop-perçu de loyers datant de 2011, accompagné de 1 229,42 euros d'intérêts.

Il réclame également la restitution du dépôt de garantie, ainsi que 5 000 euros pour réparation du préjudice moral allégué, et 1.360,80 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

C'est en l'état que se présente l'affaire.

II. DISCUSSION

2. Sur la prescription

2.1. Sur l'absence de renonciation à la prescription

EN DROIT

L'article 2253 du Code Civil 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. »

Pour les baux d'habitation, la prescription concernant les loyers, charges et autres sommes dues au bailleur est fixée à **trois ans** en vertu de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (loi du 6 juillet 1989) tendant à améliorer les rapports locatifs.

EN L'ESPECE

Il ressort des éléments versés à la procédure que Monsieur RIPPERT entend se prévaloir d'un mail lui ayant été adressé par Monsieur KONRAT, lequel indique clairement que les demandes de Monsieur RIPPERT seraient prescrites.

Monsieur RIPPERT entend ainsi exciper dudit mail une renonciation expresse et totale de la prescription par la SCI TARNOK.

Il n'en est rien et la SCI TARNOK n'entend nullement renoncer à bénéficier de la prescription.

La société TARNOK est au surplus, en application des dispositions de l'article 2253 du Code Civil parfaitement fondée à se prévaloir de ladite prescription, de sorte que l'ensemble des demandes formulées par Monsieur RIPPERT trouvant leur fondement **avant le 26 septembre 2020 sont nécessairement prescrites.**

La SCI TARNOK, en parfaite bonne foi, pensant devoir de l'argent à Monsieur RIPPERT a volontairement versé 162,19 euros à ce dernier.

Pièce n°7 : Chèque

Pour autant, ce comportement témoigne uniquement de la bonne foi de la SCI TARNOK et ne constitue en aucun cas une renonciation expresse aux dispositions légales applicables jusqu'en 2011.

En tout état de cause, si, par extraordinaire, le Juge du contentieux de la protection estimait que la SCI TARNOK a renoncé à la prescription, il ne pourrait que constater que c'est bien Monsieur RIPPERT qui reste redevable envers la SCI TARNOK, et non l'inverse.

En effet, depuis le début, la SCI TARNOK a toujours agi de manière irréprochable envers son locataire, tandis que ce dernier a suscité plusieurs plaintes de la part des voisins.

La Société TARNOK n'est dès lors débitrice d'aucune somme envers son locataire qui sera débouté de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

2.2. Sur l'absence de force majeure justifiant l'interruption de la prescription

EN DROIT

L'article 2234 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. »

La jurisprudence précise :

« Madame X ne démontre pas en quoi la dégradation de son état de santé constituait un cas de force majeure la mettant dans l'impossibilité d'agir. »

EN L'ESPECE

Monsieur RIPPERT entend bénéficier des dispositions relatives à la force majeure afin de lui permettre d'échapper à la prescription.

Celui-ci invoque ainsi son état de santé indiquant notamment qu'il est alité 22h sur 24.

Cependant, au soutien de cette argumentation ne sont communiqués que sa carte d'invalidité et un compte rendu de consultation du 10 mai 2022.

Ledit compte rendu ne fait d'ailleurs pas état de l'incapacité totale décrite par Monsieur RIPPERT dans ses écritures.

Il ne ressort dès lors pas des éléments communiqués par Monsieur RIPPERT, la démonstration d'une quelconque force majeure justifiant la suspension de la prescription au titre de l'article 2234 du Code Civil.

Monsieur RIPPERT sera débouté de ses demandes en ce sens.

2.3 Sur les sommes sollicitées par Monsieur RIPPERT

2.3.1. Sur la révision des loyers

EN DROIT

Aux termes de l'article 17-1 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs :

« I. — Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A 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.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

- III. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.
- IV. La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »

EN FAIT

Aux termes de ses dernières conclusions, Monsieur RIPPERT demande le remboursement d'un prétendu trop-perçu de loyers depuis 2011 pour les motifs suivants :

- Qu'il n'aurait reçu aucun courrier le prévenant de la révision du loyer ;
- Que les courriers l'informant de la révision du loyer n'ont pas été envoyés à la date indiquée dans le bail.

Tout d'abord, il convient de préciser que l'ensemble des demandes formulées par Monsieur RIPPERT trouvant leur fondement avant le 26 septembre 2020 sont nécessairement prescrites.

Ensuite, cela démontre à l'envi la mauvaise foi dont fait part une nouvelle fois Monsieur RIPPERT qui a reçu chaque année un courrier l'informant de la révision du loyer.

Pour démontrer sa bonne foi, et bien que cela ne soit pas exigé en raison de la prescription, la SCI TARNOK verse au débat les courriers adressés chaque année à son locataire depuis 2017.

Pièce n°9 : Courriers de révision du loyer

Par ailleurs, même si cette révision n'a pas toujours eu lieu à la date indiquée dans le bail, elle a toujours été effectuée dans le délai d'un an, et la révision a pris effet à compter de cette notification.

Ainsi, les demandes de Monsieur RIPPERT sont totalement infondées et visent uniquement à semer la confusion sur les loyers, alors qu'aucune ambiguïté n'a jamais existé à ce sujet.

La SCI TARNOK a constamment agi de bonne foi, en appliquant un calcul rigoureux des loyers et des charges, arrondi à la somme inférieure.

Dès lors, la demande de Monsieur RIPPERT visant à condamner la SCI TARNOK à verser la somme de 3.586,08 euros au titre d'un prétendu trop-perçu depuis 2011, ainsi que sa demande de condamnation à payer une somme de 1.229,42 euros en cas d'intervention de la prescription, ne peut être que rejetée, car elle est totalement infondée.

Par ailleurs, il convient de préciser que contrairement à ce que prétend Monsieur RIPPERT ce dernier n'a pas toujours respecté le règlement du loyer à sa bailleresse.

En effet, Monsieur RIPPERT omet bien volontairement de dire qu'il n'a pas payé le mois de mai, de juin et de juillet 2024 à la SCI TARNOK et ce malgré les relances.

En effet, la SCI TARNOK lui envoyait le notamment le 15 juillet 2024 le courrier électronique suivant :

« Monsieur,

Suite à l'état des lieux de sortie du 3 juillet dernier de l'appartement que vous occupiez au 24 boulevard des Anglais à Nantes, il vous reste à me devoir les sommes suivantes.

Mai 2024 :

Loyer : 599€

Versement CAF : 291€

*Reste dû : **308€***

Juin 2024 :

Loyer : 619,96€

Versement CAF : 291€

*Reste dû : **328,96€***

Juillet 2024 :

Loyer : 60€ (3/31è) : 60€

Versement CAF : 0€

*Reste dû : **60€***

*Soit au total la somme de **696,96€**, en attendant le décompte définitif des charges de l'exercice en cours. »*

Pièce n°10: Email du 15/07/2024

Monsieur RIPPERT sera donc débouté de l'intégralité de ses demandes et condamné à verser à la SCI TARNOK la somme de **696,96 euros**, correspondant aux loyers impayés des mois de mai, juin et juillet 2024.

2.3.2. Sur les charges

EN DROIT

L'article 1353 du Code Civil dispose :

« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

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

EN L'ESPECE

Au terme de son acte introductif d'instance, Monsieur RIPPERT indique, qu'avec l'aide d'une assistante sociale, celui-ci aurait repris l'ensemble des sommes versées à la SCI TARNOK et qu'il y aurait un trop perçu s'élevant à la somme de 593,79€.

Pour justifier desdites sommes, Monsieur RIPPERT communique un ensemble de tableaux.

Pièce n°13 adverse

Or, il apparaît que Monsieur RIPPERT a lui-même procédé à la modification de certaines sommes dudit tableau Excel lui ayant été adressé par son Bailleur, pour modifier in fine le montant de la créance dont il estime être bénéficiaire.

Dans un souci de transparence, la SCI TARNOK a repris l'ensemble des versements effectués par Monsieur RIPPERT et la CAF depuis octobre 2014 jusqu'à son départ le 10 juillet 2024.

Pour ce faire, sont versés au débat les différents relevés bancaires de la SCI TARNOK, permettant de visualiser les versements effectués par Monsieur RIPPERT et la CAF.

De plus, les justificatifs des charges ainsi que les courriers envoyés par la SCI TARNOK concernant ces charges sont également inclus.

Pièce n°11-1 à 11- 11: Relevés bancaire SCI TARNOK

Pièce n°12 : Justificatif des charges

Pièce n°13-1 à 13-9 : Courriers envoyés à Monsieur RIPPERT pour les charges

Afin de rendre toutes ces informations lisibles et claires, le tableau suivant regroupe ces différentes données :

Date	Loyer et charges réelles	Loyer et charges versées	Versement CAF	Pas assez payé par le locataire	Trop perçu pour le propriétaire	Remboursé par le locataire	Remboursé par le propriétaire
Oct 14-sept 15	7.405,55 €	4.732,67 €	3266,04€		593 €		148,30 €
Oct 15-sept 16	7.372,69 €	4.420,59 €	3.265,14 €		312,45		217,31 €
Oct 16-sept 17	7.468,28 €	4.411,07 €	3.264 €		206,78 €		296,78 €
Oct 17-sept 18	7.659,44 €	3.828 €	3.222 €	609,44 €		264 €	
Oct 18-sept 19	7.825,28 €	4.159,78 €	3.224 €	441,15 €		595,50 €	
Oct 19-sept 20	7.692,83 €	4.512 €	3239 €	58,17 €			
Oct 20-sept 21	7.824,53 €	5.007,50 €	3.243 €	425,5 €			
Oct 21-sept 22	7.991 €	4.136 €	3.268 €	587, 5 €			162,19 €
Oct 22-sept 23	8.318,25	4.431 €	3.372 €	515.25 €		516 €	
Oct 23-juillet 2024	6.472 €	2.632 €	2.606 €	1.234 €			

Ainsi, à ce jour

Date	Montant dû par le propriétaire au locataire	Montant dû par le locataire au propriétaire
Oct 14- sept 15	444,70 €	
Oct 15- sept 16	95,14 €	
Oct 16- sept 17		90 €
Oct 17- sept 18		345,44 €
Oct 18- sept 19	154,35 €	
Oct 19- sept 20		58,17 €
Oct 20- sept 21		425,50 €
Oct 21- sept 22		749,69
Oct 22- sept 23	0.75 €	
Oct23-juillet 2024		1.234 €
Total	649,94 €	3.386,41 €

Comme l'indique le tableau ci-dessus, récapitulant les virements de la CAF, ceux de Monsieur RIPPERT ainsi que les différentes charges, il est évident que, contrairement aux affirmations de Monsieur RIPPERT, la SCI TARNOK ne lui est redevable d'aucune somme.

Au contraire, en l'absence de prescription et en tenant compte des loyers impayés de 2024, Monsieur RIPPERT est redevable d'un montant de **2.736,47 euros** (3 386,41 – 649,94) envers la SCI TARNOK.

Même en considérant l'application de la prescription pour les loyers antérieurs au 26 septembre 2020, Monsieur RIPPERT reste redevable de la somme de **2.408,85 euros**.

Monsieur RIPPERT s'est contenté de modifier les cases du tableau sans apporter aucun justificatif relatif auxdites modifications.

Au contraire, la SCI TARNOK a toujours justifié des loyers et charges appelées.

Faute pour Monsieur RIPPERT de justifier d'une demande précise et fondée, celui-ci sera débouté de ses demandes visant à voir la SCI TARNOK condamnée à lui verser la somme de **2.408,85 euros**.

2.4. Sur la retenue de la caution

Contrairement à ce que prétend Monsieur RIPPERT, qui s'abstient de fournir les états des lieux d'entrée et de sortie, il existe une réelle différence entre les deux, justifiant ainsi la retenue de la caution.

Ainsi, il est possible de constater des éléments qui figurent sur l'état des lieux de sortie mais qui n'apparaissent pas sur l'état des lieux d'entrée, notamment :

- **Entrée** : « rayures horizontales ayant entaillé le vernis » ; « luminaire mural en verre absent »
- **Cuisine** : « joints noircis + évier écaillé » ; « chauffe-eau éteint, état de marche à vérifier » ; « peinture qui s'écaille » ; « une prise décalée »
- **Vigiks** : Deux vigiks dans l'état des lieux de sortie alors qu'il y en avait trois dans l'état des lieux d'entrée.

Pièce n°6 : Etat des lieux de sortie

Pièce n°8 : Etat des lieux d'entrée

Ainsi, la retenue de la caution est totalement justifiée, car la SCI TARNOK fournit des devis relatifs aux manquements inscrits dans l'état des lieux de sortie et rien d'autre.

C'est pourquoi la SCI TARNOK a envoyé à Monsieur RIPPERT le courrier suivant :

« Monsieur,

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 €***

Il vous reste à me devoir la somme de 18,15 € en plus des 696,96 € mentionnés dans le mail joint du 15 juillet dernier.

Je vous joins en pièces jointes les différentes preuves avec les devis et factures.

*Je vous remercie de m'adresser le règlement des **715,11 €** dès que possible, en m'indiquant l'échéancier proposé.*

Je reviendrai vers vous début 2025, suite à l'Assemblée générale de la copropriété, pour vous faire le décompte de vos charges sur l'exercice du 01/10/2023 au 03/07/2024.

Cordialement

Bruno KONRAT »

Pièce n° 14 : courrier du 30/08/2024

La SCI TARNOK justifie par ailleurs tous ces montants par des devis.

Pièce n° 15 : devis

Il convient de noter la diplomatie dont fait preuve la SCI TARNOK, qui ne ressemble en rien au méchant propriétaire que prétend être Monsieur RIPPERT.

En tout état de cause, le Tribunal de céans ne pourra que constater que la retenue de la caution était justifiée et débouter Monsieur RIPPERT de sa demande visant à la restitution de celle-ci.

1. Sur l'absence de mauvaise foi de la SCI TARNOK

Il est pour le moins curieux de voir Monsieur RIPPERT invoquer une quelconque mauvaise foi de la part de son bailleur, lequel lui aurait refusé l'accès à des documents qui lui ont pourtant d'ores et déjà été adressés...

Au contraire, Monsieur RIPPERT est de parfaite mauvaise foi en invoquant désormais la dégradation de son logement et en ne communiquant qu'une seule photo du plafond situé au-dessus de sa gazinière.

La SCI TARNOK n'a jamais été informée de cette problématique et s'inquiète de l'état de son bien.

Il ressort au contraire que Monsieur RIPPERT est un locataire plus qu'envahissant au sein de l'immeuble, et que de nombreuses mains courantes ont été déposées à son encontre, au fil des années, tant par les différents habitants de l'immeuble, que par les prestataires ayant à travailler au sein dudit immeuble.

Monsieur RIPPERT s'est également régulièrement opposé à l'intervention des différents professionnels mandaté tant par son bailleur que par le Syndic afin d'intervenir au sein de son appartement.

Pièce n°2 : Courrier du 15 décembre 2019 du Syndic de Copropriété

Pièce n°3 : Mains courantes

Pièce n°4 : Courrier de Madame LUCAS

Monsieur RIPPERT ne justifie pas plus du bon entretien de l'appartement et les photos produites dans le cadre de la présente instance ont de quoi inquiéter la SCI TARNOK.

Bien au contraire, la SCI TARNOK a toujours pris en compte les demandes de Monsieur RIPPERT et est intervenue à plusieurs reprises.

En examinant les comptes de la SCI TARNOK, il apparaît que celle-ci a répondu à chaque demande de Monsieur RIPPERT en engageant les travaux suivants dans l'appartement loué :

- Plomberie : 246 € en octobre 2012
- Plomberie : 298,95 € en décembre 2013
- Plomberie : 482,65 € en avril 2016
- Plomberie : 257,18 € en octobre 2019
- Électricité : 90,06 € en septembre 2020.

La encore, Monsieur RIPPERT qui ne démontre nullement la mauvaise foi de son Bailleur, qui bien au contraire a été plus que conciliante au vue des agissements répétés de son locataire, sera dès lors débouté de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions parfaitement injustifiées.

2. Sur l'octroi de dommages-intérêts pour procédure abusive

Il est constant que l'exercice d'une action en justice constitue en principe un droit mais dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1240 du Code civil lorsque la demande est faite dans l'intention de nuire.

Les dispositions de l'article 1240 du Code civil prévoient que :

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

La société TARNOK sollicite à titre reconventionnel la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Il est constant que Monsieur RIPPERT fait preuve d'une particulière mauvaise foi à l'égard de la société TARNOK.

En effet, Monsieur RIPPERT ne justifie d'aucun préjudice et encore d'un préjudice du fait des agissements de son Bailleur.

Au contraire, par ses agissements et par son action, Monsieur RIPPERT crée un préjudice à son bailleur qu'il convient de réparer.

Cette dernière est régulièrement contrainte de s'expliquer avec l'ensemble des copropriétaires et le gestionnaire de l'immeuble.

Par cette nouvelle action elle est contrainte d'assurer sa défense dans la présente instance.

Manifestement, l'attitude Monsieur RIPPERT n'a pour intérêt que de nuire à son Bailleur.

Dès lors, il conviendra de condamner Monsieur RIPPERT à verser à la société TARNOK la somme de 10.000 euros au titre de cette procédure abusive.

* *

*

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la SCI TARNOK les frais afférents à la présente procédure.

En conséquence il ne sera que justice de lui allouer la somme 4.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

*Vu les articles 1240, 1353, 2234 et 2253 du Code civil,
Vu l'article 700 du Code de procédure civile,*

Il est demandé à la juridiction de bien vouloir

RECEVOIR la SCI TARNOK en ses demandes, fins et prétentions.

En conséquence,

CONDAMNER Monsieur Christian RIPPERT à payer la somme de 2.736,47 € à la SCI TARNOK au titre des loyers et charges impayés depuis le mois d'octobre 2014 ;

A titre subsidiaire, si la prescription était opposée,

CONDAMNER Monsieur Christian RIPPERT à payer la somme de 2.408,85 € à la SCI TARNOK au titre des loyers et charges impayés depuis le mois d'octobre 2020 ;

En tout état de cause,

DEBOUTER Monsieur Christian RIPPERT de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

DIRE que la retenue de la caution était justifiée et permettre la SCI TARNOK de la conserver ;

CONDAMNER Monsieur Christian RIPPERT à payer la somme de 10.000,00€ à la SCI TARNOK au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

CONDAMNER Monsieur Christian RIPPERT à payer la somme de 4.000,00€ à la SCI TARNOK en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNER Monsieur Christian RIPPERT aux entiers dépens ;

SOUS TOUTES RÉSERVES

BORDEREAU DES PIÈCES

Pièce n°1 : Contrat de location du 11/06/2011

Pièce n°2 : Courrier du 15 décembre 2019 du Syndic de Copropriété

Pièce n°3 : Mains courantes

Pièce n°4 : Courrier de Madame LUCAS

Pièce n°5 : Congé

Pièce n°6 : Etat des lieux de sortie

Pièce n°7 : Chèque

Pièce n°8 : Etat des lieux d'entrée

Pièce n°9 : Courriers de révision du loyer

Pièce n°10: Email du 15/07/2024

Pièce n°11-1 à 11- 11: Relevés bancaire SCI TARNOK

Pièce n°12 : Justificatif des charges

Pièce n°13-1 à 13-9 : Courriers envoyés à Monsieur RIPPERT pour les charges

Pièce n° 14 : courrier du 30/08/2024

Pièce n° 15 : devis