

Grosses délivrées  
aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**  
**6<sup>ème</sup> Chambre - Section B**

**ARRET DU 26 JUIN 2008**

(n° 262 , 5 pages)

IR/MS

Numéro d'inscription au répertoire général : **06/06352**

Décision déférée à la Cour : Jugement du 04 Janvier 2006 - Tribunal d'Instance de PARIS  
10<sup>ème</sup> - RG n° 1104000392

**APPELANTE**

**Madame Aïcha ESSAKI RAHALI**

demeurant

représentée par Me Frédéric BURET, avoué à la Cour  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2006/012282 du 11/12/2006 accordée  
par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

**INTIMEE**

**Madame Marie France BINNERT**

demeurant

représentée par la SCP FISSELIER - CHILOUX - BOULAY, avoués à la Cour  
assistée de Me Alain RAPAPORT, avocat au barreau de PARIS, toque : K 122

## COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 Mai 2008, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie-Françoise ALBERT et Madame Isabelle REGHI, Conseillers, chargées d'instruire l'affaire.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Alain TARDI, Président  
Madame Marie-Françoise ALBERT, Conseiller  
Madame Isabelle REGHI, Conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Michèle SAGUI

## ARRET :

- CONTRADICTOIRE
- prononcé publiquement
- 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 Isabelle REGHI, Conseiller, pour le président empêché et par Mme Michèle SAGUI, greffier présent lors du prononcé.

\*\*\*\*\*

## **EXPOSÉ DES FAITS DE LA PROCÉDURE**

Par acte sous-seing privé du 9 septembre 1998, Mme BINNERT a donné en location à Mme ESSAKI RAHALI un appartement situé 5 rue Charles Robin 75010 Paris.

Mme ESSAKI RAHALI a formé opposition à l'ordonnance d'injonction de payer du 3 février 2004 la condamnant à payer à Mme BINNERT la somme de 2 578,38 € au titre des loyers et charges.

Par jugement du 8 mars 2005, le tribunal d'instance du 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris a jugé que Mme ESSAKI RAHALI n'avait pas réglé de charges entre le mois de septembre 1998 et le mois de novembre 2000 et a, avant dire droit, désigné un constatant aux fins de déterminer le montant des provisions sur charges versées par la locataire jusqu'au 30 juin 2003 et, le montant des charges dues entre le 15 septembre 2001 et le 30 juin 2003.

Par jugement du 4 janvier 2006, assorti de l'exécution provisoire, le tribunal d'instance a mis à néant l'ordonnance du 3 février 2004 et a condamné Mme ESSAKI RAHALI à payer à Mme BINNERT la somme de 4 270,54 € avec intérêts au taux légal à compter du 3 février 2004 sur la somme de 1 364,43 € et du 15 novembre 2005 pour le

surplus, au titre des loyers et des charges ; il a condamné Mme ESSAKI RAHALI aux dépens.

Par déclaration du 4 avril 2006, Mme ESSAKI RAHALI a fait appel du jugement.

Dans ses dernières conclusions, signifiées le 6 février 2008, Mme ESSAKI RAHALI demande l'infirmité du jugement, le constat de la prescription, le débouté des demandes de Mme BINNERT, sa condamnation à lui rembourser la somme de 4 573,47 € au titre des charges injustifiées ; subsidiairement sa condamnation au paiement de la somme de 2 335,06 € à titre de dommages et intérêts et la compensation avec ce qu'elle devrait ; plus subsidiairement, l'octroi de 24 mois de délai ; la condamnation de Mme BINNERT aux entiers dépens qui pourront être recouverts conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle.

Dans ses dernières conclusions, signifiées le 1<sup>er</sup> avril 2008, Mme BINNERT demande la confirmation du jugement, la condamnation de Mme ESSAKI RAHALI au paiement de la somme de 1 500 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, 1 200 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et sa condamnation aux entiers dépens qui pourront être recouverts par la SCP Fisselier Chiloux Boulay, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du conseiller de la mise en état le 15 mai 2008.

### **SUR CE, LA COUR,**

Considérant que, par jugement du 8 mars 2005, le tribunal d'instance du 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris a jugé que Mme ESSAKI RAHALI n'avait pas réglé de charges entre le mois de septembre 1998 et le mois de novembre 2000, le loyer s'élevant alors à 2 500 francs ; que cette décision est devenue définitive ; que Mme ESSAKI RAHALI n'est donc pas fondée à demander de constater que le loyer était fixé à 2 100 francs outre 400 francs de charges ;

Considérant que Mme ESSAKI RAHALI n'est pas fondée à invoquer la prescription, la demande en paiement au titre des charges formée par Mme BINNERT concernant la période, non prescrite, du 15 septembre 2001 au 30 juin 2003 ;

Considérant que Mme ESSAKI RAHALI soutient qu'elle n'a pas été régulièrement convoquée par le constatant ; que, toutefois, le procès-verbal de constat mentionne que "chacune des parties a été convoquée par lettre recommandée avec accusé de réception, recommandés retournés dûment signés par les parties" ;

Considérant que Mme ESSAKI RAHALI fait valoir que Mme BINNERT a fixé des provisions sur charges fantaisistes sans procéder aux régularisations annuelles et qu'elle a affecté les charges récupérables d'un même tantième alors qu'elles doivent être calculées sur des tantièmes différents selon la nature de charges ;

Considérant toutefois qu'en dehors de ses affirmations, Mme ESSAKI RAHALI n'apporte aucune pièce ni aucun élément de nature à établir que les appels de fonds produits et les calculs du constatant seraient erronés ; qu'elle doit donc être condamnée à payer, à ce titre, la somme de 1 364,43 €, telle que calculée par le constatant et non sérieusement contestée, pour la période du 15 septembre 2001 au 30 juin 2003 ;

Considérant que Mme ESSAKI RAHALI demande l'allocation de dommages et intérêts au motif que Mme BINNERT, en ne procédant pas à la remise d'un décompte annuel détaillé concernant les charges locatives et en la contraignant à verser une somme supplémentaire chaque mois, à la guise de sa bailleresse, lui a causé un préjudice ;

Considérant en effet que si le locataire est tenu au paiement des charges récupérables, la sous-évaluation, en l'espèce, de la provision mensuelle pour charges et l'absence de régularisation annuelle n'ont pas permis à Mme ESSAKI RAHALI d'estimer le montant exact qu'elle devrait à ce titre, la rendant débitrice d'une somme importante sans avoir pu le prévoir ; que cette situation lui a ainsi causé un préjudice qui sera réparé par l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 500 € ;

Considérant par ailleurs que Mme ESSAKI RAHALI ne conteste pas rester devoir des loyers, soit, du 1<sup>er</sup> juillet 2003 au 28 juillet 2005, la somme de 2 906,11 € ainsi qu'il résulte du décompte produit par Mme BINNERT ;

Considérant, en conséquence, que c'est à juste titre que le premier juge a condamné Mme ESSAKI RAHALI au paiement de la somme totale, au titre des loyers et des charges, de 4 270,54 € ;

Considérant que la situation actuelle de Mme ESSAKI RAHALI, en arrêt de travail pour maladie, justifie l'octroi de 24 mois de délais de paiement ;

Considérant que Mme BINNERT ne justifie pas de la faute que Mme ESSAKI RAHALI aurait commise de nature à faire dégénérer en abus son droit d'agir en justice ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu à paiement au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Considérant que Mme ESSAKI RAHALI doit être condamnée aux dépens de l'appel qui pourront être recouvrés par la SCP Fisselier Chiloux Boulay, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

#### **PAR CES MOTIFS,**

Confirme le jugement,

Y ajoutant,

Condamne Mme BINNERT à payer à Mme ESSAKI RAHALI la somme de 500 € à titre de dommages et intérêts,

Ordonne la compensation entre les sommes dues,

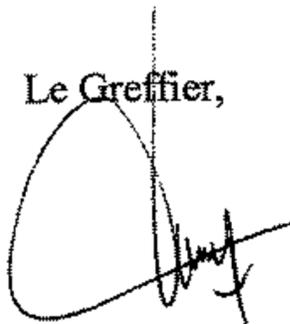
Dit que Mme ESSAKI RAHALI pourra s'acquitter de sa dette en 24 versements mensuels égaux, le 5 de chaque mois, le premier versement intervenant dans les deux mois suivant la signification du présent arrêt, et sous peine de l'exigibilité de la totalité de la somme restant due à défaut d'un seul versement à sa date,

Déboute Mme BINNERT de sa demande de dommages et intérêts,

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

Condamne Mme ESSAKIRAHALI aux dépens, avec droit de recouvrement direct au profit des avoués en cause, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le Greffier,



Pour le Président empêché,  
Le Conseiller rapporteur,

I. REGHI