

Les difficultés de l'utilisation d'un contrat type par une personne protégée

Bérengère Cagnon

Doctorante contractuelle, Université Jean Moulin Lyon 3

17-02-2014

La possibilité pour des futurs cocontractants d'avoir recours à des contrats pré-rédigés lorsqu'ils passent un acte sous seing privé est une aubaine en ce qu'elle leur facilite le travail et leur procure un gain de temps considérable. Elle engendre cependant des difficultés, notamment après une utilisation maladroite de ces documents types, à plus forte raison lorsqu'une des parties bénéficie d'une mesure de protection.

Le 21 juillet 2010, M. G. a consenti un bail portant sur une partie de sa maison à M^{me} F. pour un loyer de 540 euros. Moins d'un an plus tard, suite à un jugement du tribunal d'instance de Villeurbanne le 7 juin 2011, M. G. a été placé sous curatelle, et le 9 septembre 2011, après y avoir été autorisé par le président du tribunal d'instance, il a fait citer M^{me} F. pour résiliation du bail au motif d'impayés de loyers.

Dans son jugement du 23 décembre 2011, le tribunal d'instance de Villeurbanne ne statue pas sur la demande de résiliation, M. G. s'étant finalement désisté, mais prononce la nullité du contrat de bail pour vice du consentement, ordonne l'expulsion de M^{me} F. du logement et la condamne à payer 6 607,89 euros à titre d'indemnité d'occupation du 21 juillet 2010 au 30 novembre 2011 et 540 euros à titre d'indemnité mensuelle jusqu'à libération effective des lieux.

M^{me} F. interjette appel le 11 mai 2012. Dans ses conclusions, la locataire demande à la cour d'appel de Lyon d'infirmer le jugement. Elle estime en effet que le bail est régulier, qu'il n'y a plus lieu de statuer sur son expulsion puisqu'elle a quitté volontairement les lieux le 1^{er} juillet 2012, et qu'elle n'est débitrice d'aucune somme envers son ancien bailleur. Dans son arrêt du 25 juin 2013, la cour d'appel de Lyon statue donc sur les deux points litigieux : la validité du bail (I) et la somme au paiement de laquelle M^{me} F. a été condamnée en 1^{re} instance au titre d'arriérés de loyers (II). Tout comme le tribunal d'instance, la cour ne se prononce pas sur la demande de résiliation du contrat puisque le bailleur s'est rétracté.

I/ La validité du contrat de bail

En vertu des articles 1108 et 414-1 C. civ, les parties doivent être saines d'esprit et leur consentement intègre pour qu'un contrat soit valide. Cet impératif est tel qu'il est possible de protéger rétroactivement un majeur pour les actes passés avant l'ouverture de sa mesure de protection. En

l'espèce, les modalités sont celles de l'art. 464 C. civ. : M. G. a conclu un contrat de bail avec M^{me} F. alors qu'il n'était pas encore sous curatelle, la mesure de protection ayant été ouverte plus de dix mois après. Pour obtenir la nullité de ce contrat, il faut donc que la preuve du trouble des facultés du bailleur soit rapportée, preuve dont l'appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond.

La difficulté pour la cour est que le contrat litigieux est un contrat type, maladroitement annoté par les parties pour l'adapter à leur situation. De plus, il s'agit du seul document produit au dossier permettant d'apprécier les capacités du bailleur au moment de la conclusion de l'acte. Les juges constatent en l'espèce la présence de « ratures et [de] repentirs » mais ces seuls éléments sont insuffisants, selon eux, pour conclure à une altération voire une perte des facultés de M. G. Dès lors, l'annulation du contrat pour vice du consentement est impossible et l'arrêt du tribunal d'instance de Villeurbanne est infirmé sur ce point.

II/ La somme allouée au titre d'arriérés de loyers

La demande du bailleur concernant les arriérés est d'abord examinée du point de vue de sa forme : selon la locataire, la demande de M. G. n'est pas recevable car elle ne respecte pas les formalités décrites à l'art. 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, au regard desquelles l'assignation ne peut survenir qu'après un commandement de payer infructueux et doit être notifiée au préfet du département. La cour précise alors à juste titre que ces modalités ne concernent que les cas où le bailleur souhaite résilier le contrat du fait des impayés de son locataire, ce qui n'est plus le cas ici. La demande de M. G. est donc recevable.

Les arriérés réclamés par M. G. à sa locataire portent sur les loyers et les charges. Concernant les charges, M^{me} F. affirme qu'elle les a déjà payées, celles-ci étant comprises dans les 540 euros versés mensuellement ; aucun arriéré ne peut être réclamé en l'absence de décompte annuel. À nouveau, les juges du fond sont confrontés à une difficulté d'interprétation du contrat, ce dernier exposant des éléments contradictoires : certaines mentions types évoquent une provision sur charge à l'inverse des annotations manuelles. Les juges estiment qu'il convient de s'en tenir aux mentions manuscrites et en concluent que la somme mensuelle versée par la locataire ne contenait aucune provision sur charges, ces dernières étant bien exigibles au titre de l'arriéré réclamé.

Concernant le loyer dont M^{me} F. affirme également s'être acquittée, la difficulté est moindre pour les magistrats, la preuve ne dépendant plus du contrat litigieux. M^{me} F. produit une attestation du 14 février 2012 de son bailleur – alors sous curatelle – certifiant que sa locataire ne lui doit rien au titre de l'année 2011, ainsi que des quittances pour l'année 2012, mais ces documents ont été faits sans la présence du curateur du majeur protégé et n'ont donc aucune valeur probante aux yeux de la cour. En l'absence de preuve recevable, M. G. est fondé à demander les arriérés des loyers et charges. La cour d'appel condamne donc M^{me} F. à lui verser 4 693,29 euros à ce titre.

Arrêt commenté :
CA Lyon Ch. 8, 25 juin 2013, n° 12-03555