

12-26.780

**Arrêt n° 1581 du 17 décembre 2013 (12-26.780) - Cour de cassation - Troisième chambre civile -
ECLI:FR:CCASS:2013:C301581**

Bail d'habitation

Rejet

Bail d'habitation

Demandeur(s) : société Gécina

Défendeur(s) : Mme X, épouse Y... ; et autres

Sur le moyen unique :

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance du 15e arrondissement de Paris, 15 mars 2012), rendu en dernier ressort, que M. et Mme Y..., locataires d'un logement appartenant à la société Gécina (la société), ont assigné la bailleresse aux fins d'obtenir remboursement d'un trop-perçu de charges locatives ;

Attendu que la société fait grief au jugement de la condamner à rembourser à M. et Mme Y... une somme perçue au titre de la rémunération des gardiens pour les exercices 2005 à 2009, alors, selon le moyen, *que lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches ; que ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche ; qu'en décidant que le caractère « temporaire » s'appliquait à « l'impossibilité matérielle » quand, le texte ne visant pas une « impossibilité*

temporaire matérielle ou physique », les charges pouvaient être récupérées en cas d'impossibilité matérielle, non pas seulement temporaire, mais permanente, le tribunal d'instance a violé l'article 2 c) du décret n° 87-713 du 26 août 1987, tel que modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 ;

Mais attendu que lorsque le gardien d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles partage avec un tiers l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, ou une seule de ces deux tâches, les dépenses correspondant à sa rémunération ne sont récupérables que si le gardien ne peut en assurer seul l'exécution par suite d'une impossibilité matérielle temporaire ; qu'ayant relevé que les gardiens effectuaient partiellement l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets ou l'une de ces deux tâches avec l'aide d'une société tierce intervenant pendant leur temps de travail, le tribunal en a exactement déduit que les charges afférentes à la rémunération des gardiens n'étaient pas récupérables et devaient donner lieu à restitution ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Terrier

Rapporteur : Mme Pic, conseiller référendaire

Avocat général : M. Laurent-Atthalin

Avocat(s) : SCP Laugier et Caston ; SCP Gadiou et Chevallier
