

Cour d'appel de Versailles, du 26 mai 2000, 1998-6278

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

| | |
|------------------------------|---|
| Date | 26/05/2000 |
| Jurisdiction / Nature | JURI |
| URL Légifrance | https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935248 |

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - PROCEDURE CIVILE - Notification - Signification - Bail à loyer - Loi du 1er septembre 1948 - Article 10-7° - Congé.

FAITS ET PROCEDURE, Mademoiselle X... est occupante depuis plusieurs années d'un pavillon situé à BOURG LA REINE (92340), ... qui appartient en indivision successorale à Messieurs Etienne et Daniel Y... Conformément aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, le montant mensuel du prix du loyer a été fixé à 2.101,96 francs suivant expertise de Monsieur Z... réalisée le 23 avril 1996 et le décompte du prix du loyer a été notifié à Monsieur Daniel Y... le 28 mai 1996, qui l'a contesté. Le 5 novembre 1996, Monsieur Y... a notifié à Mademoiselle X... un congé sur la base des dispositions de l'article 10-7°) de la loi du 1er septembre 1948. Par lettre du 19 février 1997, il lui a notifié un décompte du prix du loyer conformément aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et lui a réclamé un arriéré de loyers de 575.020,70 francs. Suivant acte d'huissier en date du 3 avril 1997, Mademoiselle X... ayant pour curateur Monsieur A..., suivant jugement du tribunal d'instance d'ANTONY du 16 mars 1996, a fait assigner devant le tribunal d'instance d'ANTON, Monsieur Y... aux fins de : lui donner acte de ce qu'elle conteste le décompte du loyer notifié le 19 février 1997 et conteste devoir un quelconque arriéré de loyer, - fixer le loyer mensuel à 2.102,96 francs, conformément au décompte de Monsieur Z... du 23 avril 1996, notifié le 28 mai 1996 et condamner Monsieur Y... à lui rembourser le trop-perçu dont le montant sera indiqué en cours de procédure, - condamner Monsieur Daniel Y... à la somme de 10.000 francs à titre de dommages-intérêts, en raison de son acharnement et ses outrances procédurières, - statuer ce que de droit quant à l'exécution provisoire, - condamner Monsieur Daniel Y... à payer 5.000 francs sur la base de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - le condamner aux entiers dépens, comprenant notamment l'expertise de Monsieur Z..., Subsidiairement, ordonner telle mesure d'instruction qu'il appartiendra. Monsieur Daniel Y... et Monsieur Etienne Y..., lequel intervient volontairement à la procédure, ont conclu au débouté en faisant valoir qu'il a été régulièrement notifié à Mademoiselle X..., un congé en raison de l'occupation insuffisante du pavillon comprenant 5 pièces, cuisine, entrée, débarras, WC, salle de bains avec combles au palier, Que Mademoiselle X... n'a pas régularisé cette occupation insuffisante. Que s'agissant du montant du loyer, le décompte de Monsieur Z..., non contradictoire, ne peut être retenu en raison de nombreuses erreurs ou omissions ; qu'en particulier, il classe le local en catégorie II-c, alors que du fait de son entretien et de ses commodités, il doit être classé en catégorie II-a), Qu'en revanche, le décompte notifié à Mademoiselle X... est conforme à la loi et n'a pas été contesté par elle dans les délais des deux mois. En conséquence, Messieurs Y... ont demandé au tribunal de : - déclarer le congé délivré le 5 novembre 1996, pour le 5 mai 1997, valable en vertu des dispositions de l'article 10° 7 de la loi du 1er septembre 1948, - ordonner, en conséquence, l'expulsion de Mademoiselle Marguerite X... des locaux qu'elle occupe ... à BOURG LA REINE (92340) et de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique si besoin est, - ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets garnissant les lieux dans tel garde-meubles qu'il plaira de désigner en garantie, tant des loyers et charges que des

indemnités d'occupation dus, - dire que les frais de garde-meubles et objets trouvés dans les lieux seront à la charge exclusive et aux risques et périls de Mademoiselle VICLIN, - condamner Mademoiselle Marguerite X... à payer à Monsieur Daniel Y... et Monsieur Etienne

Y... la somme de 619.237,88 francs au titre de l'arriéré des loyers dus pour la période du 1er janvier 1992 au 30 avril 1997, avec intérêts de droit, - condamner Mademoiselle Marguerite X... au paiement d'une indemnité d'occupation de 12.437,32 francs par mois à compter de l'échéance du mois de mai 1997 jusqu'à la libération effective et totale des lieux, - condamner, en outre, Mademoiselle Marguerite X... à payer à Monsieur Daniel Y... et à Monsieur Etienne Y... la somme de 10.000 francs en vertu des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - la condamner aux entiers dépens, - ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Mademoiselle X... a maintenu ses demandes, sollicitant en outre le remboursement d'une somme de 69.818,52 francs au titre d'un trop-perçu de loyers. Par jugement contradictoire et en premier ressort en date du 16 mars 1998, le tribunal d'instance d'ANTONY, aux motifs que la signification du congé en application de l'article 10-7 de la loi du 1er septembre 1948 doit être opérée par exploit d'huissier et qu'une expertise était nécessaire pour établir un décompte détaillé du loyer, a rendu la décision suivante : - décerne acte à Monsieur Etienne Y... de son intervention volontaire, - déclare nul et de nul effet le congé délivré le 8 novembre 1996 par Monsieur Daniel Y... à Mademoiselle X... en application de l'article 10-7° de la loi du 1er septembre 1948, - déboute Messieurs Daniel et Etienne Y... de leurs demandes en validité dudit congé, en expulsion et en séquestration du mobilier, Avant-dire-droit, - ordonne une expertise et commet pour y procéder :

Monsieur Pierre B..., demeurant à ANTONY (92160), ..., lequel inscrit sur la liste des experts de la cour d'appel de VERSAILLES aura, pour mission, après avoir convoqué les parties et leurs conseils et s'être fait communiquer tous documents utiles : * de se rendre sur place, ... à BOURG LA REINE, * de déterminer la date de construction de l'immeuble, * de

donner un avis motivé sur la catégorie du local et de calculer le loyer légalement exigible eu égard à la catégorie proposée et la surface corrigée, * de faire les comptes entre les parties jusqu'à la date de clôture des opérations d'expertise, et ce, compte tenu des dispositions de l'article 68 de la loi du 1er septembre 1948, - dit que l'expert devra déposer son rapport dans le délai de trois mois à compter de sa saisine, - dit que l'affaire sera rappelée à l'audience du 17 septembre 1998 à 13h 30, - fixe à la somme de 4.000 francs le montant de la consignation, - dit que les frais et honoraires de l'expert seront recouverts conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle, - dit qu'en cas de refus ou d'empêchement dudit expert, il sera pourvu à son remplacement, - dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement, - sursoit à statuer sur tous les autres chefs de demande, - réserve les dépens. Le 20 juillet 1998, Messieurs Daniel et Etienne Y... ont interjeté appel de cette décision; Par conclusions signifiées le 29 mars 2000, ils contestent la nécessité de l'exploit d'huissier pour signifier un congé en application de l'article 10-7 de la loi du 1er septembre

1948, la signification par lettre recommandée avec accusé de réception étant admise par la jurisprudence ; ils soutiennent que le décompte du prix du loyer notifié le 19 février 1997, et fixant celui-ci à 12.437,32 francs par mois, n'avait pas été valablement contesté, selon les modalités de l'article 32bis de la loi du 1er septembre 1948. En conséquence, ils prient la Cour de : - infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, et débouter Mademoiselle X... et Monsieur A... de toutes leurs demandes, fins et conclusions, - valider le congé délivré par Monsieur Daniel Y..., pour le compte de l'indivision, le 5 novembre 1996, et ordonner en conséquence l'expulsion de Mademoiselle Marguerite X... des locaux qu'elle occupe, ... à BOURG LA REINE (92340), ainsi que celle de tout occupant de son chef, avec l'assistance de la force publique si besoin est, - ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets garnissant les lieux, dans tel

garde-meubles qu'il plaira de désigner, en garantie tant des loyers et des charges, que des indemnités d'occupation dus, - dire que les frais de garde-meubles et objets trouvés dans les lieux seront à la charge exclusive et aux risques et périls de Mademoiselle X..., - condamner Mademoiselle X... à payer à Monsieur Daniel Y... et à Monsieur Etienne Y... la somme de 619.237,08 francs, au titre de l'arriéré locatif pour la période du 1er janvier 1992 au 30 avril 1997, avec intérêts au taux légal, - condamner Mademoiselle X... à payer à Monsieur Daniel Y... et à Monsieur Etienne Y... une indemnité d'occupation mensuelle de 12.437,32 francs, à compter de l'échéance du mois de mai 1997, jusqu'à la libération complète et effective des lieux, - condamner Mademoiselle X... et Monsieur A... à payer à Monsieur Daniel Y... et à Monsieur Etienne Y... la somme de 20.000 francs en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - les condamner aux entiers dépens, tant de première instance que d'appel dont distraction au profit de la SCP FIEVET ROCHETTE LAFON, titulaire d'un office d'avoué près la cour d'appel de VERSAILLES, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. Par conclusions signifiées également le 29 mars 2000, Monsieur Pierre A..., agissant en qualité de curateur de Mademoiselle Marguerite X..., et Mademoiselle X... (bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale), sollicitent la confirmation du jugement en ce qu'il a décidé qu'un exploit d'huissier est nécessaire pour signifier le congé en application de l'article 10-7 de la loi du 1er septembre 1948. Ils soulignent que les exigences de l'article 32bis de la loi du 1er septembre 1948 ont bien été respectées, et que la délivrance de l'assignation répond aux exigences de cet article ; qu'ils sont fondés à solliciter que le loyer soit fixé conformément

au rapport de Monsieur KRACER, soit à 2.102,96 francs par mois et subsidiairement, à solliciter confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a ordonné une expertise ; Ils prient donc la Cour de :

- dire Monsieur Etienne Y... et Monsieur Daniel Y... mal fondés en leur appel, - débouter Monsieur Etienne Y... et Monsieur Daniel Y... de toutes leurs demandes, fins et conclusions, - dire nul et de nul effet ou à défaut inexistant le congé du 5 novembre 1996 et au fond donner acte à Mademoiselle X... de ce qu'en tout

état de cause, elle le conteste, - fixer le loyer mensuel à 2.102,96 francs conformément au décompte de Monsieur Z... du 23 avril 1996, notifié le 28 mai 1996, - condamner les consorts Y... à rembourser à Mademoiselle X... la somme de 72.802,28 francs au titre du trop-perçu de loyer, Subsidiairement, - confirmer la décision entreprise en ce que le tribunal a ordonné une expertise, En tout état de cause, - confirmer le jugement entrepris dans ses autres dispositions, - condamner Monsieur Etienne Y... et Monsieur Daniel Y... à payer à Mademoiselle X... la somme de 10.000 francs à titre de dommages-intérêts, - condamner Monsieur Etienne Y... et Monsieur Daniel Y... à payer à Monsieur A... ès-qualités la somme de 5.000 francs par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamner Monsieur Etienne Y... et Monsieur Daniel Y... aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés par la SCP GAS conformément aux dispositions de l'aide juridictionnelle. L'ordonnance de clôture a été signée le 30 mars 2000 et l'affaire a été plaidée à l'audience du 27 avril 2000. SUR CE, LA COUR, 1) Sur le congé article 10-7° de la loi du 1er septembre 1948, Considérant qu'en procédure, il est constant que la signification est le terme

technique et précis désignant la notification par huissier de justice d'un acte de procédure ou d'une décision de justice; que d'ailleurs, l'alinéa 2 de l'article 651 du nouveau code de procédure civile énonce expressément que "La notification faite par acte d'huissier est une signification"; Considérant que la référence expresse dans l'article 10 7° de la loi du 1er septembre 1948 à la signification du congé implique donc nécessairement que celui-ci doit être notifié par huissier de justice, même si la forme n'en est pas autrement précisée ; Considérant que les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 étant d'ordre public, c'est donc à bon droit que le premier juge a annulé le congé notifié à Mademoiselle X... par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 5 mai 1997 ; 2) Sur le montant du loyer, Considérant que contrairement à ce que prétendent les appelants, Monsieur A..., curateur de Mademoiselle X..., produit la preuve du dépôt de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 4 avril 1997, par laquelle il a contesté le montant du loyer notifié le 19 février 1997 ; que par ailleurs, dans cette lettre, Monsieur A... se réfère expressément au prix du loyer déterminé par l'expert Monsieur Z... selon rapport d'expertise du 23 avril 1996, précédemment dénoncé au bailleur le 28 mai 1996 ; que partant, les appelants ne sont pas fondés à lui reprocher de ne pas avoir indiqué sur quels éléments portait son désaccord, ni le loyer proposé ; Considérant que par ailleurs, l'assignation délivrée par Mademoiselle X... à Monsieur Daniel Y... le 9 avril 1997, soit dans le délai de deux mois à compter de la notification du nouveau loyer, comporte contestation de celui-ci et référence expresse au rapport d'expertise précité de Monsieur Z..., dénoncé à Monsieur Daniel Y... le 28 mai 1996 ; Considérant que par conséquent, tant Mademoiselle X... que son curateur, ont exprimé leur désaccord sur le montant du loyer notifié par Monsieur Y..., aux conditions de délai et de forme énoncées par l'article 32 bis de la loi du 1er septembre 1948 ; Considérant, ainsi que l'a retenu le premier

juge, que chacune des parties a fait procéder de manière non contradictoire à une mesure d'expertise afin que soit établi un décompte détaillé du loyer se référant à la surface corrigée ; que c'est donc à bon droit qu'il a estimé nécessaire de recourir à une mesure d'expertise, afin que ce décompte soit établi contradictoirement ; Considérant que par conséquent, la cour confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions et sursoit à statuer sur les autres demandes, en paiement, des parties ; Considérant cependant, qu'eu égard à l'équité, il y a lieu d'allouer d'ores et déjà à Madame X..., née le 4 novembre 1909 mais qui bénéficie de l'aide juridictionnelle totale, la somme de 3.000 francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ; PAR CES MOTIFS, LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort : CONFIRME le jugement déféré en toutes ses dispositions ; ET Y AJOUTANT : SURSOIT à statuer sur les demandes en paiement des parties ; CONDAMNE Messieurs Daniel et Etienne Y... à payer à Mademoiselle X... la somme de 3.000 francs (TROIS MILLE FRANCS) sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ; RESERVE les dépens. ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET : Le greffier,

RÉFÉRENCE

JURI, 26 mai 2000. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935248> (consulté le 20 juin 2026).