

# Cour d'appel de Versailles, du 12 novembre 1999, 1997-9458

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	12/11/1999
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935666">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935666</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - RENONCIATION - Définition - Manifestation sans équivoque de l'intention de renoncer

### FAITS ET PROCEDURE,

Suivant acte sous seing privé en date du 10 août 1997, Monsieur Jean-Eudes X... a donné à bail à Madame Eva Y... veuve Z..., un local à usage d'habitation sis à BOULOGNE BILLANCOURT (92), 18 rue du Pavillon, moyennant un loyer annuel de 30.000 francs payable trimestriellement et une provision de charge trimestrielle de 1.500 francs.

Par acte d'huissier en date du 26 décembre 1996, Monsieur X... à fait signifier à Madame Y... un commandement de payer les sommes de 327.962,24 francs dont 258.282,29 francs au titre des loyers arriérés et 68.466 francs au titre des charges, ainsi que le coût de la mise en demeure.

Par acte d'huissier en date du 25 février 1997, Madame Y... a fait citer Monsieur X... devant le tribunal d'instance de BOULOGNE BILLANCOURT afin de voir : - déclarer nul et de nul effet le commandement du 26 décembre 1996, - juger que Monsieur X... ne pouvait lui réclamer un quelconque arriéré de loyer ou charges ; - juger que l'arriéré de loyer sur les cinq années non prescrites devait être calculé en prenant pour base le dernier indice publié à la date du dernier loyer prescrit ; - condamner Monsieur X... à lui payer une somme égale aux arriérés à titre de dommages et intérêts et ordonner la compensation des deux sommes en application de l'article 1289 du code civil ; - éventuellement, lui accorder un délai de paiement de deux ans par application des dispositions de l'article 1244-1 du code civil ; - condamner Monsieur X... à lui payer la somme de 7.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Reconventionnellement Monsieur X..., arguant de ce que la clause d'indexation du loyer n'avait pas été appliquée dès l'origine mais qu'aucune prescription ne pouvait lui être opposée, a sollicité du tribunal l'acquisition de la clause résolutoire et de la résolution de plein droit du bail, l'expulsion de la locataire, la condamnation de Madame Y... au paiement de la somme de 345.643,62 francs au titre des loyers et charges impayés outres les intérêts à la date du 26 novembre 1996, la condamnation de Madame Y... à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation de 8.536 francs jusqu'à la libération effective des lieux ; la condamner à lui payer la somme de 10.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A la barre, Madame Y... a remis à Monsieur X... un chèque de 23.922,30 francs au titre des compléments de loyer et charge dont elle s'estimait débitrice.

Par jugement contradictoire en date du 23 octobre 1997, le tribunal d'instance de BOULOGNE BILLANCOURT a rendu la décision suivante : - déclare nul et de nul effet le commandement de payer du 26 décembre 1996 notifié à Madame Eva Y... Z..., - prend acte du règlement par Madame Eva Y... Z... de la somme de 23.922,30 francs au titre des compléments de loyers et charges à compter du 1er novembre 1995, - constate que ce règlement est libératoire et correspond au montant de l'arriéré dû au titre des

loyers et charges réindexés à compter du 1er novembre 1995, date de la première demande du bailleur, - condamne Monsieur Jean-Eudes A... à payer à Madame Eva Y...-Z... la somme de 2.000 francs à titre de dommages-intérêts, - ordonne l'exécution provisoire de la décision, -

condamne Monsieur A... à payer la somme de 4.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - le condamne aux dépens.

A l'appui de son appel interjeté le 30 octobre 1997, Monsieur X..., dans ses dernières conclusions, soutient que la révision du loyer, prévue à l'article 17d de la loi du 6 juillet 1989, intervient chaque année et de plein droit dès lors qu'elle a été prévue par une clause du contrat ; que la prescription quinquennale ne joue que sur la perception des arriérés et non sur la fixation du loyer lui-même ; qu'en tout état de cause, Madame Y... est débitrice de la somme de 368.583,56 francs.

Il expose, en outre, que Madame Y... lui est redevable, au titre des charges locatives dûment justifiées, à la date du 31 août 1999, de la somme de 69.430,73 francs.

Il fait grief au premier juge d'avoir alloué des dommages et intérêts à Madame Y... alors qu'il n'a commis aucune faute, multipliant au contraire, les propositions et tentatives du règlement amiable ; qu'au contraire il est fondé à demandé la condamnation de Madame Y... à lui payer la somme de 30.000 francs à titre de dommages et intérêts compte tenu de l'attitude particulièrement abusive de cette dernière.

Il prie donc la Cour : - de le dire recevable et fondé en son appel, - infirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 23 octobre 1997, Statuant à nouveau, dire et juger que le commandement de payer délivré le 26 décembre 1996 par acte de Maître GERAUD NOUVION, Huissier de Justice à NANTERRE, est valable et doit sortir ses pleins

et entiers effets, - dire que la somme versée par Madame Z... à l'audience du 17 juin 1997, sera imputée en compte et à valoir sur la créance de Monsieur A..., - condamner Madame Z... au paiement en faveur de Monsieur Jean-Eudes A..., après déduction des sommes versées par elle, de la somme de 368.583,56 francs au titre des arriérés de loyers impayés et de la somme de 69.430,73 francs au titre des arriérés de charges du 28 octobre 1990 au 31 août 1999, - ordonner la capitalisation depuis le 25 février 1998 des intérêts dus à compter du 26 décembre 1996 en application de l'article 1154 du Code civil, - voir ordonner la résiliation du bail conclu le 10 août 1977, - condamner Madame Z... au paiement d'une indemnité d'occupation de 9.000 francs par mois, charges comprises à compter de l'arrêt à intervenir jusqu'à la libération effective des locaux, - dire que l'expulsion de Madame Z... et de tout occupant de son chef pourra être poursuivie sous astreinte de 1.000 francs par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ou sommation d'avoir à quitter et libérer les locaux, - dire que l'huissier poursuivant pourra se faire, dans cette hypothèse, assister d'un commissaire de police ou de la force publique s'il y a lieu, - dire et juger que l'astreinte courra pendant un délai de trois mois et que passé ce délai elle sera liquidée et qu'il pourra y être à nouveau fait droit, - ordonner le transport et la séquestration des meubles et des objets mobiliers

garnissant les lieux dans un garde-meubles ou dans tel autre lieu au choix du bailleur, et ce, en garantie de toutes sommes dues à Monsieur A... aux frais de Madame Z..., - dire n'y avoir lieu à l'octroi de délais en faveur de Madame Z..., Très subsidiairement dans l'hypothèse où la Cour estimerait devoir accorder des délais à Madame Z..., - dire et juger qu'à défaut de paiement à son échéance d'un règlement dû, l'intégralité de la somme due à Monsieur A... sera

immédiatement et intégralement exigible sans mise en demeure préalable, En tous les cas, - condamner Madame Z... à payer à Monsieur A... la somme de 30.000 francs à titre de dommages-intérêts, - condamner Madame Z... à payer la somme de 40.000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et en tous les dépens de première instance et d'appel, ces derniers pouvant être recouvrés directement par la SCP KEIME ET GUTTIN, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Madame Y... soutient que le fait que Monsieur X... n'ait pas appliqué, pendant 18 ans, la clause de majoration du loyer doit s'analyser en une renonciation tacite à cette clause ; la clause de majoration du loyer ne peut s'appliquer qu'à compter de la première manifestation de volonté du bailleur soit, en l'espèce le 28 novembre 1995 ; qu'en tout état de cause, à l'avenir, elle n'acquittera son loyer majoré que si le bailleur lui adresse préalablement le calcul de l'augmentation.

Subsidiairement, elle expose que, selon les dispositions de l'article 2277 du code civil, les actions en paiement de loyers se prescrivent par cinq ans ; que l'acte interruptif de prescription est constitué en l'espèce par le commandement de payer, daté du 26 décembre 1996, que Monsieur X... lui a fait signifier ; qu'en conséquence la demande en paiement ne peut remonter qu'au 26 décembre 1991 et se chiffrer à la somme de 9.057 francs.

Très subsidiairement, elle sollicite des délais de paiement en application des dispositions de l'article 1244-1 du code civil.

S'agissant de la demande en paiement d'un arriéré de charges locatives, elle fait valoir que Monsieur A... ne fournit aucun justificatif de nature à établir le mode de répartition des charges entre les différents locataires violant ainsi les dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Par conséquent, elle prie la Cour de : - débouter Monsieur A... de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, Et, statuant à nouveau, \* Pour les loyers, A titre principal, \* confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 23 octobre 1997 par le tribunal d'instance de BOULOGNE-BILLANCOURT, \* donner acte à Madame Z... qu'elle accepte de payer la somme de 926,82 Francs, correspondant à l'application de la clause de majoration à compter du 28 novembre 1995, date de la première demande de Monsieur A..., jusqu'au 31 août 1999, \* à compter du 1er septembre 1999, donner acte à Madame Z... qu'elle paiera l'augmentation annuelle résultant de l'application de l'indice si et seulement si Monsieur A... lui adresse préalablement le calcul de cette augmentation, chaque année, dès

publication des indices et au plus tard avant le 1er septembre, point de départ de l'augmentation annuelle, A titre subsidiaire, \* constater que la demande de Monsieur A... ne peut s'appliquer rétroactivement qu'à compter du 1er janvier 1992, en application de l'article 2277 du Code civil, et qu'à cette même date l'augmentation annuelle doit être calculée en tenant compte de l'indice applicable à cette date et non de celui applicable à l'origine du bail (1977), \* En conséquence, donner acte à Madame Z... de son paiement de la somme de 9.057 Francs, A titre infiniment subsidiaire : Si par extraordinaire, la Cour faisait droit aux demandes de Monsieur A..., accorder à Madame Z... 24 mois de délais pour s'acquitter de sa dette, en application de l'article 1244 du code civil, \* Pour

les charges, - confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 23 octobre 1997 par le tribunal d'instance de BOULOGNE-BILLANCOURT, En tout état de cause, condamner Monsieur A... à payer à Madame Z... une somme de 20.000 francs en cause d'appel sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

L'ordonnance de clôture a été signée le 7 octobre 1999 et l'affaire plaidée à l'audience du 15 octobre 1999.

SUR CE, LA COUR,

I/ Considérant que Monsieur A... est inspecteur des finances (actuellement en retraite) et que son niveau socio-culturel l'a donc toujours mis en mesure de gérer sainement son patrimoine et d'agir, à ce propos, en toute connaissance de cause et au mieux de ses intérêts ;

Considérant qu'il est constant que le bail dont s'agit est du 10 août 1977 et que ce bailleur a attendu le 28 octobre 1995 (soit 18 années) avant de formuler, pour la première fois, une demande écrite tendant à obtenir l'application de la clause d'indexation contenue dans ce contrat ; qu'ainsi, pendant 18 années, Monsieur A... a adressé des avis d'échéances, a encaissé des chèques et a envoyé des quittances sans jamais réclamer l'application de cette clause, tout

en précisant pourtant dans ses dernières écritures devant la Cour, "qu'il n'avait jamais affirmé ni même prétendu avoir "oublié" de procéder à la révision du loyer" ; que, donc, si Monsieur A... n'a pas "oublié" d'appliquer cette révision, cela signifie nécessairement qu'il a agi délibérément et en toute connaissance de cause, et que, ses actes positifs répétés de délivrance de quittances, sans réclamations ni réserves, manifestent donc sans équivoque la volonté certaine qu'il a eue de renoncer à se prévaloir de cette révision contractuelle et, du moins jusqu'au 28 octobre 1995 ; que le fait que cette révision ait eu un caractère automatique, selon lui, ne le dispensait pas de formuler des réclamations expresses à son sujet, ce qu'il n'a jamais fait, sous aucune forme ; que de plus, ce contrat de bail devait être exécuté de bonne foi par le bailleur, et que celui-ci devait donc réclamer en temps utile et expressément l'application de cette clause de révision et les augmentations et les charges en découlant, ce que, délibérément, il s'est abstenu de faire pendant 18 années ;

Considérant que Monsieur A... est, par conséquent, débouté de son actuelle demande en paiement de

258.282,29 Francs de loyers impayés au taux révisés ; que la Cour statuant à nouveau juge que le loyer révisé en application de la clause contractuelle de révision, ne sera due, qu'à compter de la demande expressément formulée de ce chef, le 28 octobre 1995 ; que Madame Z... est donc condamnée à payer ce loyer ainsi contractuellement révisé à compter du mois d'octobre 1995, le bailleur devant lui adresser chaque année, avant le 1er septembre son mode de calcul de cette augmentation ; que le loyer révisé sera calculé sur la base du loyer effectivement payé par Madame Z... en octobre 1995 ; que la Cour donne acte à Madame Z... de ce qu'elle accepte de payer la somme de 926,82 Francs

correspondant à l'application de la clause de majoration à compter de la première demande de Monsieur A..., soit le 28 novembre 1995 jusqu'au 31 août 1999 ; que de plus, les intérêts au taux légal dus pour une année entière au moins sur ces loyers-ci seront capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil ;

Considérant que, compte tenu de la renonciation certaine et non équivoque de Monsieur A..., ci-dessus motivée, la Cour juge que Madame Z... n'a commis aucune faute au regard de ses obligations de locataire prévues par l'article 1728-2° du Code civil et par l'article 7-a) de la loi du 6 juillet 1989 ; que le bailleur est donc débouté de sa demande de résiliation du bail, en vertu des articles 1184 et 1741 du Code civil, ainsi que de ses demandes de séquestration du mobilier et de fixation d'une indemnité d'occupation à la charge de Madame Z... ;

II/ Considérant en ce qui concerne les charges locatives, que là encore, il n'y a aucune réclamation expresse de la part du bailleur jusqu'en octobre 1995, soit pendant 18 années, et que l'appelant ne communique aucune pièce justificative qu'il aurait régulièrement adressée à sa locataire, chaque année, au sujet de ces charges, du moins jusqu'en octobre 1995 ; que par l'envoi régulier de ses avis d'échéance ne visant pas de charges, par l'encaissement des chèques et par l'envoi régulier de quittances, sans réserves ni réclamations, Monsieur A... a ainsi par ces actes positifs répétés manifesté sans équivoque sa volonté certaine de renoncer à réclamer le paiement de ces charges locatives ; qu'il est, par conséquent, débouté de sa demande de ce chef pour la période allant jusqu'à octobre 1995 ;

Considérant en ce qui concerne les charges qui ne peuvent être réclamées qu'à partir de novembre 1995, que celles-ci doivent répondre aux exigences de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et que, de plus, elles doivent correspondre à la liste limitative énoncée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 ; que l'appelant se borne, dans ses dernières conclusions, à invoquer un arriéré de charges qu'il a calculé, à tort, à compter de 1990, alors qu'il a été ci-dessus motivé qu'il avait renoncé à ce paiement jusqu'en octobre 1995 ; qu'au sujet des charges qu'il réclame à compter de 1995, il ne précise toujours pas quel est le mode de répartition de ces charges qu'il applique, en vertu de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et que, pas davantage il ne démontre que chaque année, un mois avant la régularisation annuelle, il a communiqué à Madame Z... le décompte par nature de charges prévu par le dernier alinéa de

cet article 23 ; que le seul décompte qu'il lui adresse et dont il fait expressément état date du 28 octobre 1995 et que pour les années suivantes -et malgré l'injonction qui lui avait été donnée à juste titre par le premier juge- il ne justifie toujours pas du montant des charges dont il réclame le paiement ; que notamment, les pièces n° 7, 19, 20, 28, 29 et 31 qu'il a communiquées devant la Cour ne sont pas des justificatifs de ces charges et que, notamment, Monsieur A... ne produit pas les procès-verbaux des assemblées générales de la copropriété ayant arrêté les charges prévues à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ni le règlement de copropriété qui, lui, fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges (article 1° du décret du 17 mars 1967), ni enfin, l'état de répartition des charges prévu par cet article 1° du décret ; que les chiffres établis, de sa propre main qu'il communique, ne sont pas des appels de charges qu'il a reçus, et qu'ils ne permettent donc toujours pas de déterminer la quote-part afférente à son lot et le mode de répartition, justifié, qu'il a appliqué pour parvenir aux chiffres qu'il avance, à l'encontre de sa locataire ;

Considérant qu'une expertise est donc ordonnée d'office sur ce point, aux frais avancés par l'appelant sur qui pèse la charge de la preuve en vertu de l'article 1315 alinéa 1° du Code civil ; que la Cour sursoit donc à statuer sur ce chef de demande de Monsieur A... ; Considérant que ce litige ne pouvant recevoir dès à présent une solution en son entier, il convient de surseoir à statuer sur les demandes de dommages-intérêts et sur les demandes en paiement fondées sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

I/ DEBOUTE Monsieur Jean-Eudes A... de sa demande en paiement de loyers au taux révisé jusqu'en octobre 1995 ;

. DIT ET JUGE que le loyer révisé en application de la clause contractuelle de révision ne sera due qu'à compter du mois de novembre 1995, et ORDONNE que, désormais, Monsieur A... devra adresser, chaque année, à Madame Y... veuve Z..., avant le 1er septembre son mode de calcul de cette augmentation ;

. DIT ET JUGE que ce loyer révisé dû sera calculé sur la base du loyer effectivement payé par Madame Z..., en octobre 1995 ;

. DONNE acte à Madame Z... de ce qu'elle accepte de payer la somme de 926,82 Francs correspondant à l'application de la clause de majoration à compter du 28 novembre 1995 jusqu'au 31 août 1999 ;

. JUGE que les intérêts qui seront dus pour une année entière au moins sur ces loyers révisés seront capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil ;

. DEBOUTE Monsieur A... de ses demandes de résiliation de bail et de toutes ses autres demandes en découlant (expulsion, séquestration du mobilier, et fixation d'une indemnité d'occupation) ;

II/ DEBOUTE Monsieur A... de sa demande en paiement de charges locatives pour la période allant jusqu'à

octobre 1995 ;

AVANT-DIRE-DROIT sur les charges locatives dues à compter de novembre 1995 :

ORDONNE d'office une expertise confiée à Monsieur Bernard LE GOFF, expert inscrit sur la liste annuelle des experts de la Cour d'appel de VERSAILLES, demeurant 16 avenue du Maréchal FOCH à COLOMBES (92700), qui aura mission de :

VU l'article 23 de la loi du 6 juillet 1986 et le décret n° 87-713 du 26 août 1987 : \* entendre les parties, \* prendre connaissance de tous documents utiles, et notamment les procès-verbaux d'assemblées générales de la copropriété, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges (article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et article 1° du décret du 17 mars 1967), les appels de charges, etc..., au sujet des charges de copropriété de Monsieur A..., \* fournir à

la Cour tous éléments d'appréciation, de fait, qui lui permettront de déterminer les charges locatives pouvant être réclamées à Madame Z... depuis novembre 1995 ;

ORDONNE le versement par Monsieur A... au service des expertises du greffe de cette Cour d'une provision de 6.000 francs à valoir sur la rémunération définitive de l'expert, et ce, dans un délai maximum de 45 jours à compter du prononcé du présent arrêt ;

ORDONNE le dépôt de son rapport par l'expert au service des expertises du greffe de cette Cour dans un délai maximum de quatre mois à compter de la date de son acceptation de sa mission ;

DESIGNE Madame le Conseiller METADIEU (et en cas d'empêchement, Madame le Conseiller LE BOURSICOT) pour contrôler ces opérations d'expertise ;

SURSOIT à statuer sur les autres demandes des parties et RESERVE les dépens.

ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET : Le Greffier,

Le Président, B. TANGUY

Alban CHAIX

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 12 novembre 1999. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935666> (consulté le 19 juin 2026).