

Cour d'appel de Versailles, du 23 octobre 1998, 1997-9096

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	23/10/1998
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935344

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL (règles générales)

TEXTE INTÉGRAL

Par acte sous seing privé en date du 10 mars 1972, Monsieur et Madame X... ont consenti un bail d'une maison sise au PECQ à Madame Y...

Le 28 janvier 1997, les bailleurs lui ont fait délivrer une sommation, visant la clause résolutoire, d'avoir à remettre les lieux dans leur état d'origine.

Par acte d'huissier du 14 avril 1997, ils ont fait assigner la locataire devant le Tribunal d'Instance de SAINT GERMAIN EN LAYE afin de voir prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion. Ils ont notamment allégué devant les premiers juges qu'un garage a été construit sur le terrain sans leur autorisation.

Madame Z... a répliqué que c'est son père, précédent locataire des lieux, qui a fait construire le garage en 1970, mais qu'elle-même bénéficie d'un bail à son nom depuis avril 1972.

Par jugement contradictoire en date du 3 juillet 1997, le Tribunal d'Instance de SAINT GERMAIN EN LAYE a :

- débouté Monsieur et Madame X... de leurs demandes,
- condamné Monsieur et Madame X... à payer à Madame Z... les

sommes de :

[* 5.000 Francs de dommages et intérêts,

*] 5.000 Francs par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné Monsieur et Madame X... aux dépens.

Le 22 octobre 1997, les époux X... ont interjeté appel de cette décision.

Ils soutiennent à l'appui de leur appel que le garage a été construit sans l'autorisation du précédent propriétaire, Monsieur Louis DE A... ; qu'aucun permis de construire n'a été demandé, ni délivré à la mairie ; que les différents baux conclus, y compris celui consenti à Madame Z... le 5 avril 1972, n'ont jamais fait état d'un quelconque garage.

Par conséquent, ils demandent à la Cour de :

- déclarer recevable et fondé en leur appel,

Y faisant droit :

- infirmer la décision entreprise et, statuant à nouveau,
- les décharger des condamnations prononcées contre eux en principal, intérêts, frais et accessoires,
- ordonner le remboursement des sommes qui auront pu être versées en vertu de l'exécution provisoire de

la décision entreprise, en principal, intérêts, frais et accessoires, avec intérêts au taux légal à compter de leur versement,

- prononcer la résiliation du bail aux torts de Madame B...

Z...,

- ordonner son expulsion ainsi que tous occupants de son chef, avec, au besoin, le concours de la force publique,

- ordonner la séquestration des biens meubles et meublants appartenant à Madame Z..., à ses frais, ses risques et périls,

- condamner Madame B... Z... à porter et payer la somme de 8.000 Francs par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Madame Z..., fait valoir principalement que, suivant les pièces versées au débat, le garage existait déjà en 1972 lorsqu'elle est devenue locataire des lieux, qu'elle ne saurait être tenue de répondre de la modification des lieux effectuée par l'ancien locataire, même si ce dernier était son père, dès lors, qu'elle est titulaire de son bail et non pas ayant-droit de son père décédé.

Par conséquent, elle demande à la Cour de :

- déclarer recevable mais mal fondé l'appel de Monsieur et Madame C...,

En conséquence,

- confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions,

- condamner Monsieur et Madame C... à lui payer la somme de 50.000 Francs à titre de dommages et intérêts pour appel abusif,

- les condamner à lui payer une somme de 15.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

- les condamner aux dépens que la SCP MERLE CARENA DORON pourra recouvrer conformément à l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour les frais d'appel.

L'ordonnance de clôture a été signée le 17 septembre 1998 et l'affaire plaidée à l'audience du 22 septembre 1998.

SUR CE, LA COUR,

Considérant que Madame Z... verse aux débats 6 attestations conformes à l'article 202 du Nouveau Code de Procédure Civile ; que ces attestations sont précises et circonstanciées ; que Monsieur D... certifie ainsi avoir réalisé les travaux de construction du garage en juin 1970, pour le compte de Monsieur Germain Z..., locataire, avec l'accord de Monsieur de A..., propriétaire à l'époque ; que Monsieur D... fournit même les mesures de la construction et précise le matériau utilisé pour la couverture ; que par ailleurs, Madame E...

et Madame F..., amies de Madame Z..., Monsieur G... son cousin et Madame Laurence Z..., sa fille née en 1957, témoignent que le garage existait avant 1972 et que c'est Monsieur Germain Z..., le père de Madame B... Z..., qui l'avait fait construire ; que la seule omission de ce garage dans le bail du 10 mars 1972 ne suffit pas à rapporter la preuve contraire des faits énoncés dans ces témoignages concordants ;

Considérant que l'intimée n'a donc pas fait réaliser la construction litigieuse qui préexistait au bail qui lui a été consenti ; que même si cette construction a été entreprise sans l'autorisation du propriétaire, (dont la preuve manque en l'espèce), elle ne peut être imputée à Madame Z... comme manquement à son obligation contractuelle de ne faire aucun changement dans les lieux loués, sans l'autorisation du propriétaire ; qu'elle n'a pas à répondre des

manquements de son père, puisqu'elle occupe les lieux en qualité de locataire et non comme son ayant-droit ;

Considérant que par conséquent, il ne peut être reproché à Madame Z... de ne pas avoir obtempéré à la sommation de faire avec visa de la clause résolutoire qui lui a été délivrée le 28 janvier 1997, puisque les lieux se trouvaient bien dans le même état que lors de la conclusion du bail ; que de surcroît, il peut encore moins lui être reproché, comme le font les appelants, de ne pas avoir saisi le juge des référés dans le délai d'un mois ; que cette saisine l'aurait

contrainte à engager des frais, alors qu'il appartenait à ses bailleurs éventuellement, de saisir le tribunal pour faire constater la résiliation du bail et faire prononcer son expulsion, ce qu'ils n'ont pas manqué de faire, malgré la lettre adressée par Madame Z... à Monsieur C... pour lui expliquer que le garage existait depuis de très nombreuses années avant qu'il n'achète la maison ;

Considérant que par conséquent, en l'absence de toute faute personnellement imputable à la locataire, les appelants ne sont pas fondés en leur demande de prononcé de la résiliation du bail et en leurs demandes subséquentes ; que la Cour confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

Considérant que Madame Z... ne démontre ni le caractère abusif ou dilatoire de l'appel, ni le préjudice particulier que lui aurait directement causé l'appel des époux C... ; que la Cour les déboute de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;

Considérant qu'en revanche, eu égard à l'équité, il y a lieu d'allouer à Madame Z... la somme de 7.000 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 en son entier le jugement déféré ;

ET Y AJOUTANT :

DEBOUTE Monsieur et Madame C... des fins de toutes leurs demandes ;

DEBOUTE Madame Z... de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour appel abusif ;
CONDAMNE Monsieur et Madame C... à payer à Madame Z... la somme de 7.000 Francs (SEPT MILLE FRANCS) sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;
LES CONDAMNE à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés directement contre eux par la SCP MERLE CARENA DORON, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Et ont signé le présent arrêt :

Le Greffier,

Le Président,

Marie Hélène EDET

A. CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 23 octobre 1998. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935344> (consulté le 20 juin 2026).