

Cour d'appel de Versailles, du 30 octobre 1998, 1996-7610

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	30/10/1998
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935343

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 1er septembre 1948)

Par acte authentique en date du 7 juillet 1990, les époux X... ont donné à bail à Madame LE Y... une maison d'habitation sise à HOUDAN 212, rue des Mèches. Suite à des loyers impayés les bailleurs ont fait délivrer à Madame LE Y... un commandement de payer auquel cette dernière s'est opposé aux motifs que le logement ne répondait pas aux normes d'habitabilité fixées par le Décret du 6 mars 1987 que, par conséquent, seule la loi du 1er septembre 1948 était applicable au bail litigieux.

Par jugement avant-dire-droit du 24 février 1995, le tribunal d'instance de MANTES LA JOLIE a ordonné une expertise dont le rapport a été déposé le 31 juillet 1995 et qui a constaté que : - le logement n'est pas conforme aux normes d'habitabilité fixées par le décret du 6 mars 1987, - le logement doit être soumis à la loi du 1er septembre 1948, jusqu'à ce qu'il soit conforme aux normes précitées, - le logement doit être classé en catégorie III/A.

Par jugement contradictoire du 1er mars 1996, ledit tribunal a : - dit que le logement loué à Madame Emilienne LE Y... n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, - débouté Madame Emilienne LE Y... de l'ensemble de ses demandes, - donné acte aux époux X... de ce qu'ils s'engagent à réaliser les travaux préconisés par l'expert Z... dans le délai d'un an, - débouté les époux X... de leurs autres demandes, - mis les dépens à la charge de Madame Emilienne LE Y... qui seront recouvrés conformément aux textes régissant l'aide juridictionnelle.

Madame LE Y..., appelante de cette décision, fait valoir que : - le local loué n'est pas conforme aux normes d'habitabilité édicté par le décret du 6 mars 1987 et partant n'est pas sorti du champ

d'application de la loi de 1948, - il résulte d'un rapport établi le 26 avril 1996, à sa demande, par la GARDE SANITAIRE DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES que le logement est insalubre, dès lors le local litigieux doit être classé en catégorie II ; - en outre, la non conformité du local aux normes édictées permet au locataire de demander au bailleur la mise en conformité des lieux, que les travaux n'ayant toujours pas été entrepris, son loyer doit être diminué et ce, rétroactivement à compter du mois de juillet 1990.

En conséquence, elle prie la Cour de : - la déclarer recevable et bine fondée en son appel, - infirmer la décision entreprise, Et statuant à nouveau, Vu le rapport de Monsieur Z..., Vu le rapport sanitaires du 26 avril 1996, - constater que le bail en date du 7 juillet 1990 est soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, - constater que, compte tenu de l'état général de l'immeuble, les lieux relèvent de la catégorie IV, En conséquence, - dire et juger qu'à raison de la surface corrigée de 42,16 m retenue par l'expert, le montant du loyer aurait dû être fixé à la somme de 42,73 Francs par mois, - condamner, en conséquence, les époux X... à lui verser la somme de 159.869,28 Francs au titre du trop-perçu, Subsidiairement, dans l'hypothèse où l'immeuble serait classé en catégorie III.A : - condamner les époux X... à lui payer la somme de 141.245,92 Francs au titre du trop-perçu, Subsidiairement, dans le cas où les

lieux loués seraient soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, - constater que le locataire peut, à tout moment, demander la mise en conformité des lieux aux normes du décret du 6 mars 1987, - condamner, en conséquence, les époux X... à procéder aux travaux nécessaires dans un délai de six mois sous astreinte de 1.000 Francs par jour de retard, - la déclarer recevable par voie d'exception à contester le montant du loyer, En conséquence, -

ramener le montant du loyer à la somme de 1.500 Francs par mois, et ce, à compter du mois de juillet 1990, - condamner les époux X... à lui payer la somme de 114.000 Francs au titre du trop-perçu, sauf à parfaire. Plus subsidiairement encore, - constater que les époux X... ont failli à leurs obligations engageant leur responsabilité, - constater que Madame LE Y... a subi un préjudice, - condamner les bailleurs à lui payer à titre de dommages et intérêts la somme de 114.000 Francs, sauf à parfaire jusqu'à la mise en conformité des lieux, - les débouter de toutes demandes plus amples ou contraires, - les condamner en tous les dépens qui seront recouverts selon les dispositions relatives à l'aide juridictionnelle.

Les intimés répliquent que : - le rapport du 26 avril 1996, loin de conclure à l'insalubrité des lieux, a relevé, tout comme l'expert désigné par le premier juge, un certain nombre de non conformités au règlement dont ils ont déjà entamé la régularisation, - le local litigieux n'ayant été affecté à l'usage d'habitation qu'après l'entrée en vigueur de la loi du 1er septembre 1948 et ayant été obtenu par reconstruction, il résulte des dispositions de l'article 3 de ladite loi que le logement dont s'agit n'a jamais été soumis à la loi de 1948, - Madame LE Y... est forclosée en son action tendant à la mise en conformité des lieux et ce, suivant les dispositions de l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 qui impartit un délai d'un an au locataire à compter de la prise d'effet du bail initial pour demander au propriétaire la mise en conformité des lieux et ce, après avis de la commission nationale de concertation, - sur la demande de diminution de son loyer par Madame LE Y..., il y a lieu de constater que cette dernière est forclosée en son action, en application de l'article 17B de la loi du 6 juillet 1989 qui octroie au locataire, à compter de la conclusion du bail un délai de deux mois pour saisir la

Commission de conciliation, - Madame LE Y... est mal fondée à demander des dommages et intérêts sur le fondement d'un trouble de jouissance alors qu'elle ne démontre pas la faute des bailleurs et l'existence d'un préjudice, d'autant plus, qu'elle a accepté de prendre les lieux en l'état et qu'elle s'est opposée à la réalisation des travaux commandés par l'expert, - en tout état de cause, la résiliation du bail litigieux doit être encourue pour défaut de paiement des loyers.

En conséquence, ils demandent à la Cour de : - déclarer recevable mais mal fondée Madame LE Y... en son appel, - l'en débouter, - confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que le logement loué à Madame Emilienne LE Y... n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et débouter Madame LE Y... de l'ensemble de ses demandes, - constater que le bail en date du 7 juillet 1990 n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, - constater que Madame LE Y... est forclosée en son action

à agir contre son bailleur sur la non-conformité des locaux loués aux normes applicables, - constater que Madame LE Y... est forclosée à solliciter une diminution du loyer, - constater qu'ils ont, d'ores et déjà, exécuté des travaux de mise en conformité, - constater l'absence de toute faute commise par eux et l'absence de tout préjudice prétendument subi par Madame LE Y..., Sur leur appel incident : - les accueillir en leur appel incident, - les y déclarer bien fondés, En conséquence, - infirmer le jugement en ce qu'il les a déboutés de leur demande en dommages et intérêts, - condamner Madame LE Y... à leur verser la somme de 10.000 Francs à titre de dommages et intérêts, - constater que Madame LE Y... n'a pas réglé les loyers à hauteur de moitié à compter de novembre 1994 jusqu'à novembre 1995 et dans leur intégralité depuis décembre 1995, - condamner, en

conséquence, Madame LE Y... au paiement de la somme telle que précisée ultérieurement, - constater l'acquisition de la clause résolutoire et prononcer l'expulsion de Madame LE Y... et de tout autre occupant de son chef du local qu'elle occupe à HOUDAN, 212, rue des Mèches, au besoin, avec le concours de la force publique, - la condamner au paiement d'une indemnité d'occupation fixée à 3.000 Francs par mois en plus des charges, jusqu'à sa parfaite libération des lieux, Subsidiairement, - ordonner la résiliation judiciaire du contrat de bail du 7 juillet 1990 pour non-paiement des loyers, - prononcer, en conséquence, l'expulsion de Madame LE Y... et de tout occupant de son chef du local sis à HOUDAN 212, rue des Mèches, au besoin, avec le concours de la force publique, - la condamner au paiement d'une indemnité de 3.000 Francs par mois en plus des charges jusqu'à sa parfaite libération des lieux, En tout état de cause : - condamner Madame LE Y... à leur payer la somme de 10.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamner Madame LE Y... aux entiers dépens, 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.

Dans leurs conclusions d'actualisation de créance, ils demandent à la Cour de : - adjuger aux concluants l'entier bénéfice de leurs précédentes écritures, - condamner Madame LE Y... à payer à Monsieur et Madame X... la somme de, 81.225 Francs au titre de l'arriéré locatif selon décompte arrêté au 31 mars 1998 avec intérêts au taux légal à compter des présentes, - ordonner la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil, - statuer sur les dépens ce que précédemment requis.

L'ordonnance de clôture a été signée le 18 juin 1998 et l'affaire plaidée uniquement pour l'intimé à l'audience du 2 octobre 1998, la partie appelante ayant déposé son dossier.

SUR CE, LA COUR,

I/ Considérant, quant à l'application réclamée de la loi du 1er septembre 1948, que l'article 3 de ladite loi édicte que sont assimilés aux logements construits ou achevés postérieurement au 1er septembre 1948, "les locaux utilisés avant le 1er juin 1948 à cet usage", sous réserve cependant de ce que ces locaux répondent aux conditions du décret n° 87-149 du 6 mars 1987 ;

Considérant que certes, il résulte du rapport de l'expert judiciaire Monsieur Z... que ce logement ne correspond pas entièrement à toutes les normes fixées par ce décret et que, de plus, un rapport, du 26 avril 1996, de la direction des affaires sanitaires et sociales des YVELINES a noté certaines non conformités au règlement sanitaire départemental, mais qu'il demeure que le premier juge a, par une motivation complète et pertinente, retenu que ces locaux avaient fait l'objet d'addition de construction (article 12 de la loi du 1er septembre 1948), que l'acte de vente du 28 avril 1950 confirmait que ces locaux avaient été, postérieurement à la loi du 1er septembre 1948, affectés à l'usage d'utilisation ; que, c'est donc, à bon droit, que le premier juge a décidé que ce logement litigieux n'était pas soumis à la loi du 1er septembre 1948 ;

Considérant, en outre, qu'en tout état de cause, même si l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 (modifié par la loi du 6 juillet 1989) devait être invoqué, il demeure que Madame LE Y... est forclosée, puisqu'il est constant qu'elle n'a jamais demandé une mise en conformité du logement avec les normes du décret du 6 mars 1987, dans le délai d'un an à compter de la date de publication de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 (article 20) ou d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial (qui est du 7 juillet 1990) ;

Considérant, en outre, qu'il sera retenu contre l'appelante, qu'elle a librement souscrit ce contrat devant notaire, en 1990 toute connaissance de cause, en acceptant de loyer libre convenu, et ce, au visa express de la loi du 6 juillet 1989, le tout sans protestations, ni réserves de sa part ; qu'il est constant que cette locataire a payé le loyer convenu jusqu'en septembre 1994 (voir page 1 du rapport de l'expert judiciaire) et que ce n'est que devant le tribunal d'instance, dans le cadre de son opposition à la sommation de payer que lui avait adressée par huissier, le 8 septembre 1994, qu'elle a invoqué "la vétusté" des lieux et "les turpitudes" des époux X..., et qu'elle a expressément contesté le loyer ;

Considérant, de plus, qu'il est patent que ces paiements réguliers du loyer librement convenu, sans réserves, pendant quatre années, représentent des actes positifs par lesquels cette locataire a manifesté sans équivoque sa volonté certaine de renoncer à se prévaloir des dispositions générales de la loi du 1er septembre 1948 ;

Considérant que le jugement déféré est, par conséquent, confirmé en ce qu'il a, à bon droit, écarté l'application de la loi du 1er septembre 1948 ; que Madame LE Y... est déboutée des fins de toutes ses demandes qui, toutes, sont infondées et injustifiées ;

II/ Considérant que la dette de loyers de l'appelante s'élève, au 31 mars 1998, à un montant de 81.225 Francs ; que Madame LE Y... est donc condamnée à payer cette somme justifiée aux époux X..., avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer faite par voie de conclusions signifiées le 17 juin 1998 ;

III/ Considérant que, compte

III/ Considérant que, compte tenu de l'équité, l'appelante est condamnée à payer aux époux X... la somme de 8.000 Francs (HUIT MILLE FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

IV/ Considérant, quant à l'appel incident des époux X..., que l'inexécution persistante et fautive par la locataire de son obligation contractuelle et légale de payer le loyer convenu et les charges locatives aux termes convenus, justifie la résiliation de son contrat de bail en vertu des articles 1184 et 1741 du Code civil ; que cette résiliation est prononcée à ses torts exclusifs ;

Considérant que la Cour ordonne, par conséquent, l'expulsion de Madame LE Y... et la séquestration de son mobilier qui se feront conformément aux dispositions des articles 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991 (modifiée par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998) ; que Madame LE Y... est condamnée à payer aux époux X... une indemnité d'occupation de 3.000 Francs par mois, jusqu'à la libération définitive des lieux ; que par contre, les charges locatives réclamées ne sont pas dues pour l'avenir puisqu'elles sont nécessairement attachées à l'existence d'un bail en cours d'exécution

;

Considérant que cet appel non sérieusement soutenu a causé aux bailleurs, indûment privés de la perception de l'intégralité du loyer convenu, un préjudice certain et direct en réparation duquel l'appelante est condamnée à payer 5.000 Francs de dommages et intérêts ;

VI/ Considérant que cet appel non sérieusement soutenu est abusif (article 559 du Nouveau Code de Procédure Civile) et qu'en application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1991, la Cour condamne donc Madame LE Y... à rembourser la totalité des sommes exposées par l'Etat au titre de l'aide juridictionnelle totale qui lui avait été accordée ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

I/ . DEBOUTE Madame Emilienne A... épouse LE Y... des fins de son appel et de toutes ses demandes ;

. CONFIRME le jugement en ce qu'il a écarté l'application de la loi du 1er septembre 1948 ;

II/ ET Y AJOUTANT, STATUANT sur l'appel incident des époux X... ;

. CONDAMNE Madame LE Y... à payer aux époux X... la somme de 81.225 Francs (QUATRE VINGT UN MILLE DEUX CENT VINGT CINQ FRANCS) avec intérêts au taux légal à compter du 17 juin 1998 ;

. LA CONDAMNE à payer aux époux X... la somme de 8.000 Francs (HUIT MILLE FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

VU les articles 1184 et 1741 du Code civil :

. PRONONCE la résiliation de ce contrat de bail aux torts exclusifs de Madame LE Y... ;

PAR CONSEQUENT,

. ORDONNE l'expulsion et la séquestration des meubles de l'appelante ;

. CONDAMNE Madame LE Y... à payer aux époux X... une indemnité d'occupation de 3.000 Francs (TROIS MILLE FRANCS) par mois jusqu'à la libération définitive des lieux ; JUGE qu'il n'y a pas lieu à paiement de charges locatives postérieurement à cette résiliation ;

. CONDAMNE l'appelante à payer 5.000 Francs (CINQ MILLE FRANCS) de dommages et intérêts aux époux X... ;

VU les articles 559 du Nouveau Code de Procédure et 46 de la loi du 10 juillet 1991 :

. CONDAMNE Madame LE Y... à rembourser la totalité des sommes exposées par l'Etat au titre de l'aide juridictionnelle qui lui avait été accordée ;

LA CONDAMNE à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts directement contre elle par la SCP d'avoués, FIEVET ROCHETTE LAFON conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile et à celles de la loi sur l'aide juridictionnelle.

ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET : Le Greffier,

Le Président, Marie Hélène EDET

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 30 octobre 1998. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935343> (consulté le 20 juin 2026).