

Cour d'appel de Versailles, du 6 novembre 1998, 1994-2195

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

| | |
|------------------------------|---|
| Date | 06/11/1998 |
| Jurisdiction / Nature | JURI |
| URL Légifrance | https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934607 |

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL (règles générales)

TEXTE INTÉGRAL

Selon acte sous seing privé en date du 1er octobre 1974, les consorts X..., représentés par Monsieur Y..., ont donné à bail à Madame Z... un appartement dans un immeuble situé à MEUDON, 13 route de Vaugirard.

Suite au décès de Madame Z..., Monsieur A..., son fils, ainsi que son épouse, ont occupé l'appartement, un nouveau bail ayant été régularisé le 1er avril 1983.

Le 18 décembre 1991, Madame Jacqueline X..., désirant reprendre le logement au bénéfice de sa fille Marlène LAURENT a fait délivrer un congé aux époux A... pour le 24 juin 1992.

Ceux-ci se maintenant dans les lieux, les consorts X... ont saisi le tribunal d'instance de VANVES.

Par jugement rendu le 16 décembre 1993, cette juridiction a : - déclaré bon et valable le congé, - ordonné l'expulsion des locataires à défaut de départ dans le délai d'un mois de la signification du jugement, - autorisé la séquestration de leur mobilier et effets personnels, - fixé l'indemnité d'occupation au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de poursuite de la location, - débouté les parties de leurs demandes plus amples et contraires, - dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Appelants de cette décision, Monsieur et Madame A... ont demandé à la Cour de l'infirmier, dire et juger applicables les dispositions de la loi du 1er septembre 1948, en conséquence, déclarer nul et de nul effet le congé donné sur le fondement des dispositions de la loi du 6

juillet 1989, ordonner une expertise, et à titre extrêmement subsidiaire, au cas où la Cour ne jugerait pas applicables à la présente espèce les dispositions de la loi de 1948, dire et juger que le congé ne saurait prendre effet avant la première date utile du 1er avril 1995, en application du bail conclu par les parties le 1er avril 1983, fixer à 100.000 Francs le montant des travaux d'amélioration dont les époux A... sont bien fondés à solliciter le remboursement, à titre infiniment subsidiaire, désigner un expert aux fins d'évaluer lesdits travaux, condamner les consorts X... au paiement de la somme de 6.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les consorts X... ont prié la Cour de débouter les appelants, vu les dispositions des articles 3, 70 et 71 de la loi du 1er septembre 1948, dire que les dispositions de la loi son inapplicables à la présente espèce, vu les dispositions de la loi du 22 juin 1982 et 51 de la loi du 23 décembre 1986, valider le congé délivré le 18 décembre 1991 à effet du 24 juin 1992 et subsidiairement, reporter les effets du congé au 1er avril 1995, dire qu'à compter de cette date les époux A... sont occupants sans droit ni titre, confirmer, en conséquence, le jugement entrepris en toutes ses dispositions, débouter les époux A... de leur demande en remboursement des travaux et de leurs demandes d'expertise, les condamner au paiement de la somme de 20.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le 16 février 1996, la Cour de céans a : - confirmé le jugement rendu par le tribunal d'instance de VANVES en ce qu'il a validé le congé délivré par Madame X... co-indivisaire aux époux A... le 18 décembre 1992, ordonné l'expulsion de ces derniers et la

séquestration de leurs meubles, fixé l'indemnité d'occupation au montant du loyer et des charges qui auraient été dues en cas de poursuite de la location, - avant-dire-droit sur la demande relative aux travaux d'amélioration, - ordonné une expertise, - désigné à cet effet Monsieur B..., expert près de la Cour de céans, demeurant à ARGENTEUIL, 58, Avenue du Maréchal Foch, lequel aura, pour mission de : se rendre sur les lieux litigieux, procéder à l'évaluation des travaux d'amélioration réalisés par les locataires, - ordonné le dépôt de son rapport par l'expert dans un délai maximum de deux mois à compter du versement de la consignation, - fixé à 5.000 Francs la provision à valoir sur la rémunération définitive de l'expert que les époux A... devront consigner au greffe de cette Cour (service des expertises), dans un délai de 45 jours à compter de la date du présent arrêt, - désigné Madame METADIEU, Conseiller, pour suivre les opérations d'expertise, - sursis à statuer sur le surplus des demandes, - réservé les dépens, - renvoyé l'affaire devant le Conseiller de la mise en état.

Suite au dépôt du rapport d'expert le 25 septembre 1996, les époux A... demandent à la Cour de : Vu le rapport d'expertise en date du 25 septembre 1996, - condamner les consorts X... à leur régler une somme de 87.091 Francs au titre des travaux d'amélioration effectués par eux dans le logement litigieux, - dire et juger que ladite somme portera intérêts légaux à compter du jour de la demande, - ordonner la capitalisation des intérêts année par année en application des dispositions de l'article 1154 du Code civil, - condamner les consorts X... à leur régler une somme de 10.000 Francs conformément aux dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure

Civile, - les condamner aux entiers dépens, en ce, compris les frais d'expertise dont le montant sera recouvré par Maître DELCAIRE, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les intimés font valoir que la demande de travaux évaluée par les appelants à 87.091 Francs est totalement injustifiée et dépourvue de motivation ; qu'il résulte d'un rapport d'architecte déposé le 10 juillet 1997 et des constatations de Maître BOULITROP, huissier de justice, aux termes d'un procès-verbal en date du 1er avril 1997 que l'ensemble des travaux à effectuer par le bailleur s'élèvent à 128.708 Francs.

Par conséquent, ils prient la Cour de : Vu l'arrêt rendu le 16 février 1996 par la Cour : - débouter les époux A... de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions, - les déclarer recevables et bien fondés en leur appel incident, - condamner solidairement les époux A... à leur payer la somme de 126.708 Francs, - les condamner solidairement au paiement de la somme de 10.000 Francs en vertu des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - les condamner en tous les dépens de première instance et d'appel dont le recouvrement sera effectué, pour ceux la concernant, par la SCP JULLIEN LECHARNY

ROL, société titulaire d'un office d'avoué conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Dans leurs conclusions complémentaires, les consorts X... soutiennent que l'immeuble dont s'agit, est un monument historique qui doit être remis en état à l'identique et avec l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France et de la DRAC.

Par conséquent, ils demandent à la Cour de : - leur adjuger le bénéfice de leurs précédentes écritures, - débouter de plus fort les époux A... de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions, - statuer les dépens ainsi que précédemment requis.

Dans leurs dernières conclusions, les époux A... demandent à la Cour de : - donner acte à la SCP DELCAIRE ET BOITEAU, avoués associés, de ce qu'elle se constitue aux lieu et place de Maître DELCAIRE, avoué, - condamner les consorts X... à leur régler une somme de 87.091 Francs au titre des travaux d'amélioration effectués par eux dans le logement litigieux, - dire et juger que ladite somme portera intérêts au taux légal à compter du jour de la demande, - ordonner la capitalisation des intérêts en application des dispositions de l'article 1154 du Code civil, - dire et juger la demande reconventionnelle en paiement formée par les consorts X... irrecevable en application des dispositions de l'article 564 du Nouveau Code de Procédure Civile, - la dire et juger en tout état de cause non fondée, les en débouter, - condamner les consorts X... à leur régler une somme de 10.000 Francs en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - les condamner aux entiers dépens, en ce, compris les frais d'expertise, dont le montant sera recouvré par la SCP DELCAIRE ET BOITEAU, avoués associés, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Dans leurs dernières conclusions, les consorts X... prient la Cour de : - déboute les époux A... de leurs demandes, - adjuger aux concluants le bénéfice de leurs précédentes écritures et de leurs présentes conclusions, - leur donner acte de ce qu'ils mettent à la disposition des époux A... le mobilier susmentionné et qu'ils ont offert uniquement de payer les frais d'amélioration de la salle de bains affectés des coefficient de vétusté, seuls travaux qu'ils ont autorisés expressément, Et statuer sur les dépens ainsi que précédemment requis.

L'ordonnance de clôture a été signée le 17 septembre 1998 et les dossier déposés à l'audience du 8 octobre 1998.

SUR CE, LA COUR,

1) Sur la demande des époux A... au titre des travaux d'amélioration,

Considérant qu'il est de droit constant que le locataire n'est pas recevable à demander le remboursement du coût de travaux qu'il a fait effectuer sans autorisation préalable du bailleur ou du juge, même dans l'hypothèse où ceux-ci incombent au bailleur en vertu de l'article 1720 du Code civil, sauf s'il s'agit de

dépenses engagées dans l'urgence, auquel cas la demande en remboursement doit intervenir dans les plus brefs délais ;

Considérant que de surcroît, en vertu des dispositions de l'article 555 du Code civil, le propriétaire peut exiger la suppression des constructions ou ouvrages réalisés par son locataire ; que s'il préfère en conserver la propriété, il n'en doit le remboursement qu'à hauteur de la plus-value du bien ou du coût des matériaux et de la main d'oeuvre au jour du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdits constructions ou ouvrages ;

Considérant qu'il résulte de l'examen du rapport d'expertise et de ses annexes que l'expert judiciaire a mené ses opérations avec compétence et impartialité et dans le respect du principe de la contradiction ; que la Cour fait siennes les conclusions du rapport d'expertise quant à l'estimation des travaux exécutés par les locataires et à la plus value en résultant pour le bien ; que néanmoins, compte tenu des principes sus énoncés, la Cour ne peut reprendre la totalité des travaux d'amélioration réalisés par les époux A... et constatés par l'expert, pour en mettre le remboursement à la charge des consorts X... ;

Considérant qu'en effet, les parties s'accordent sur le fait que seuls les travaux de réalisation d'une salle de bains, qui n'existait pas à l'entrée dans les lieux, ont été exécutés avec l'autorisation du bailleur ; que les intimés ont d'ailleurs offert de payer aux appelants les frais d'amélioration de la salle de bains ;

Considérant qu'au rapport de l'expert judiciaire est annexé le courrier en date du 13 octobre 1975 de Monsieur Y..., architecte mandataire des bailleurs, qui exprime son accord sur le plan de la salle de bains ; que figurent également en annexes du rapport, un devis du 25 septembre 1975 pour l'installation électrique comportant la fourniture et la pose d'un chauffe-eau, ainsi que le bon de commande des équipements sanitaires (lavabo, bidet, baignoire, mélangeur, WC, lave mains et syphons) daté du 23 octobre sans indication de l'année ; que néanmoins, les deux premiers documents permettent de dater approximativement les travaux à la fin de l'année 1975, soit il y a plus de 20 ans ;

Considérant que l'expert n'indique pas quel est l'état des éléments d'équipement de la salle de bains ; que néanmoins, il estime le coût de la main d'oeuvre et des éléments d'équipement; qu'il applique ensuite un rabais de 25 % sur le coût de la main-d'oeuvre et du ballon d'eau chaude pour "rapporter le coût réel de l'installation à un plus juste prix, compte tenu de l'absence de factures et de précisions sur l'époque et la réalisation du travail" ; qu'enfin, il applique un coefficient de vétusté de 30 % sur le prix du ballon d'eau chaude et de l'équipement sanitaire ; que ces déductions sont amplement justifiées par l'absence d'un certain nombre de factures et par l'ancienneté de l'installation ; que par conséquent, la somme que devront rembourser les bailleurs sera fixée de la manière suivante :

* main-d'oeuvre pour l'installation des appareils sanitaires, l'alimentation eau chaude et eau froide, l'évacuation et le raccordement pour les eaux usées : 7.192 Francs HT, soit après déduction du rabais de

25 %, 5.394 Francs HT et 6.505,64 Francs TTC, * ballon d'eau chaude : 4.060 Francs HT, moins le rabais de 25 % et le coefficient de vétusté de 30 %, soit 2.131,50 Francs HT et 2.570,89 Francs TTC,

* équipement sanitaire de la salle de bains : 4.152 Francs TTC (selon facture produite par les époux A...), moins le coefficient de vétusté de 30 %, soit 2.906,40 Francs TTC ;

Considérant que les consorts X... seront donc condamnés à verser aux époux A... la somme de 11.982,93 Francs TTC ; que les intérêts légaux sur cette somme ne seront dûs qu'à compter de la date de dépôt du rapport judiciaire, les époux A... n'ayant pas été en mesure auparavant de produire les factures correspondant aux travaux réalisés avec l'autorisation du bailleur ; qu'il y a lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts dus pour une année entière, conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil ;

Considérant que, pour le surplus, il convient de donner acte aux intimés de ce qu'ils tiennent à la disposition des appelants, l'estrade et les portes installées par ces derniers, les équipements sanitaires restant la propriété des bailleurs puisqu'ils ont été installés avec leur accord ; que tous les autres travaux réalisés sans cet accord ne peuvent donner lieu à remboursement de leur part ; 2) Sur la demande reconventionnelle des consorts X...,

Considérant que cette demande correspond à des travaux de remise en état des lieux qui, selon les intimés, incomberaient aux locataires ; qu'il s'agit donc d'une demande qui tend à faire écarter les prétentions adverses concernant la prise en charge par les propriétaires de travaux réalisés par les locataires et éventuellement, à faire jouer la compensation entre les sommes mises à la charge de chacune des parties ; que cette demande est donc recevable en application des dispositions de l'article 564 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Considérant que toutefois, concernant les travaux de réfection de l'électricité, de la salle de bains et de la rampe d'escalier, les consorts X... ne versent

Considérant que toutefois, concernant les travaux de réfection de l'électricité, de la salle de bains et de la rampe d'escalier, les consorts X... ne versent aux débats que le rapport établi le 10 juillet 1997 par Monsieur C..., architecte, lequel n'est ni contradictoire, ni accompagné d'un devis justificatif des coûts avancés ;

Considérant qu'en ce qui concerne les travaux de réfection des papiers peints, peintures, tomettes au sol et plan de travail, l'expert judiciaire indique que l'ensemble de ces éléments est en bon état général ; que dans le procès-verbal de constat des lieux établi le 1er avril 1997, après le départ des époux A..., l'huissier constatant mentionne que ces éléments sont en bon état ou en état d'usage; que compte tenu de la durée d'occupation par les époux A..., (plus de 15 ans), aucune réparation locative ne peut donc leur être imputée à ce titre ;

Considérant, qu'à titre surabondant, il sera souligné que les intimés ne produisent aucune facture de travaux de réparations locatives, ni même aucun devis ; qu'ils ne justifient donc pas de la réalisation de travaux et partant, ni du coût de l'assurance, ni des honoraires d'un

maître d'oeuvre, ni encore de l'impossibilité de louer l'appartement litigieux pendant la durée des travaux et cela, alors même qu'il résulte du procès verbal de constat d'huissier du 1er avril 1997 susvisé, que les lieux étaient libérés à cette date ; que par conséquent, la Cour déboute les consorts X... de leur demande reconventionnelle ;

3) Sur l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Considérant qu'eu égard à l'équité, il y a lieu de condamner Monsieur et Madame A..., lesquels succombent en la plupart de leurs prétentions, à verser aux consorts X... la somme de 6.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

4) Sur les dépens,

Considérant que pour les mêmes motifs, il y a lieu de condamner Monsieur et Madame A... aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort:

VU l'arrêt de la cour de céans en date du 16 février 1996 ;

VU le rapport d'expertise judiciaire en date du 25 septembre 1996 :

INFIRME partiellement le jugement déferé;

ET STATUANT A NOUVEAU :

CONDAMNE les consorts X... à payer à Monsieur et Madame A... la somme de 11.982,93 Francs (ONZE MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX FRANCS QUATRE VINGT TREIZE CENTIMES) T.T.C, au titre des travaux de réalisation de la salle de bains, outre les intérêts au taux légal à compter du 25 septembre 1996 ;

ORDONNE la capitalisation des intérêts dus pour une année entière, conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil ;

DONNE acte aux consorts X... de ce qu'ils tiennent à la disposition des époux A... l'estrade et les portes installées par ces derniers ;

DEBOUTE les parties de toutes leurs autres demandes ;

CONDAMNE Monsieur et Madame A... à payer aux consorts X... la somme de 6.000 Francs (SIX 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, y compris les frais d'expertise, qui

seront recouverts directement contre eux par la SCP JULLIEN LECHARNY ROL, 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

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 6 novembre 1998. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934607> (consulté le 20 juin 2026).