

Cour d'appel de Versailles, du 3 mars 2000, 1998-3152

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	03/03/2000
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936430

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - APPEL CIVIL - Exercice abusif - Dommages-intérêts

Cour d'appel - CAUTIONNEMENT - Preuve - Acte sous seing privé - Mentions de l'article 1326 du Code civil

FAITS ET PROCEDURE, Par acte sous seing privé en date du 20 mai 1994, Monsieur Jean Paul X... a pris à bail un appartement appartenant à Madame Y... et sis 50 rue de Sablonville à NEUILLY SUR SEINE. L'acte a été conclu avec la propriétaire, Madame Y..., le gestionnaire, le "cabinet" ZURCHER, et le preneur précité, Monsieur Jean Paul X.... Par acte séparé en date du 3 juin 1994, Monsieur Z... X... s'est porté caution solidaire pour la durée du contrat de location de "toutes les obligations à charge du locataire résultant du bail et de ses suites". Monsieur X... a prétendu avoir subi de nombreux désagréments tels que la non-conformité d'installations (électrique, de gaz et de chauffage) et l'occupation d'une ancienne pièce de l'appartement (isolée par une porte condamnée) par un membre de la famille de Madame Y... (propriétaire), membre ayant fait l'objet d'un internement administratif. Suite aux réclamations d'un voisin, les services de l'hygiène intervenus à la demande du preneur, Monsieur X..., ont constaté la non-conformité du système d'évacuation des eaux. Tous ces troubles de jouissance ont été signalé au Cabinet ZURCHER et à la propriétaire. Par actes d'huissier des 17 et 18 mai 1995, Monsieur Jean Paul X... a sollicité de Monsieur le Président du tribunal d'instance de NEUILLY SUR SEINE la désignation d'un expert judiciaire, expert désigné par une ordonnance rendue le 12 juillet 1995. Lors de sa première visite, l'expert judiciaire a constaté : - au titre de l'installation électrique la nécessité de la révision et la réfection de l'installation vétuste, - la remise en état de la salle de bains pour la plomberie et le revêtement, - le remplacement du générateur du chauffage au gaz, celui-ci étant hors service, - la séparation et l'isolation de l'appartement de Monsieur X..., et notamment l'obturation de la porte en bois avec l'appartement voisin. Le 20 décembre 1995, l'expert constate l'absence de réalisation des travaux. Par actes d'huissier des 17 et 21 août 1995, Monsieur Jean Paul X... a, assigné Madame Y... et le "cabinet" ZURCHER devenu "G.I.F" (SARL) devant le tribunal d'instance de NEUILLY SUR SEINE, requis la suspension des effets de la clause résolutoire mise en oeuvre aux termes d'un commandement de payer en date du 18 mai 1995 et le sursis à statuer jusqu'au dépôt du rapport d'expertise judiciairement ordonnée le 12 juillet 1995 : A titre subsidiaire, - condamnation solidaire de Madame Y... et du Cabinet ZURCHER, son mandataire, à lui payer 15.300 francs de dommages-intérêts du chef de troubles de jouissance subis depuis l'entrée dans le logement, En toute hypothèse, constatation de la résiliation d'office d'un bail d'habitation consenti à Monsieur Jean Paul X... le 20 mai 1994, aux torts de celui-ci faite par lui d'avoir déféré au commandement de payer en date du 30 juin 1995 (6.546,79 francs), dénoncé à Monsieur Z... X..., caution, le 13 juillet 1995, * expulsion de Monsieur Jean Paul X... sous astreinte journalière de 200 francs et transport et séquestration du mobilier trouvé sur place, * condamnation solidaire des défendeurs à payer : * 57.115,19 francs au titre de la créance locative (indemnité d'occupation comprise) arrêtée au 31 mars 1996, outre les intérêts au taux légal à compter du commandement sur 5.581,21 francs et de l'assignation sur le complément, * 558,52 francs somme visée au commandement (clause pénale), * 11.000

francs à titre d'indemnité d'occupation mensuelle sans préjudice de l'indexation en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, * 8.000 francs de dommages-intérêts du chef de résistance abusive, * 10.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile sans préjudice des dépens comprenant le coût du commandement (403,06 francs). A l'audience de renvoi du 2 octobre 1996, Madame Y... qui expose que les clés de l'appartement lui ont été restituées le 19 juin 1996 et qu'en conséquence ses demandes des chefs de la résiliation d'office du bail, de l'expulsion et de la séquestration du mobilier sont devenues sans objet, soutient, en revanche, ses demandes en paiement en actualisant sa créance locative à 76.663,42 francs au 19 juin 1996, déduction faite des règlements partiels et de deux termes de loyer en contrepartie du préjudice de jouissance du fait des travaux. Elle conteste toute autre demande complémentaire de Monsieur Jean Paul X... qui a fait obstruction au bon déroulement du chantier qui n'aurait pas dû excéder deux mois (cf; rapport d'expertise de Monsieur A...). Elle réfute les contestations de Monsieur Z... X..., caution, lui reproche de se refuser de produire au débat l'original de l'acte de cautionnement qu'il détient et demande, par conséquent, au tribunal de rechercher qu'elle a été la commune intention des parties par application de l'article 1156 du code civil. La Société Cabinet ZURCHER sollicite sa mise hors de cause en l'absence d'une quelconque responsabilité de sa part et requiert condamnation des consorts X... à lui payer les sommes de : 15.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Monsieur Jean Paul X... fait référence au rapport d'expertise judiciaire pour conclure au débouté de Madame Y... dont les manquements contractuels fautifs sont la cause de graves troubles de jouissance justificatifs d'un dédommagement à concurrence de 50 % du prix du loyer pendant toute la période locative, ce qui l'exonère de toute dette de loyer eu égard à ses règlements partiels à hauteur de 66.000 francs. Monsieur Z... X... excipe de l'article 1326 du code civil pour soutenir que sa garantie est limitée à 2.790 francs, l'adjonction du nombre "cent" en lettres au bas de la mention manuscrite figurant à l'acte de cautionnement du 3 juin 1994 n'étant pas de sa main ainsi qu'en font foi les éléments de comparaison qu'il produit. Les consorts X... sollicitent enfin condamnation solidaire de Madame Y... et du Cabinet ZURCHER à leur payer une indemnité de 5.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Il est à noter que personne n'a attrait dans la cause Mademoiselle Emmanuelle B... qui avait signé ce contrat de bail, tant que locataire, avec Monsieur Jean Paul X..., et que personne ne lui réclame rien. Par un jugement contradictoire en date du 22 octobre 1997, après jonction des instances, le tribunal d'instance de NEUILLY SUR SEINE a : - déclare le Cabinet ZURCHER hors de cause, - rejette ses demandes indemnitaires, - déclare Madame Suzanne Y... fondée en son action en paiement en vertu de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, - déclare Monsieur Jean Paul X... partiellement fondé en son action indemnitaire du chef de troubles de jouissance, Après application de la compensation légale de créances prévue par l'article 1290 du code civil : - condamne solidairement Monsieur Jean Paul X... et Monsieur Z... X..., sa caution, à payer à Madame Suzanne Y... la

somme principale de 50.097,79 francs (61.268,21 francs - 11.170,42 francs), productive d'intérêts au taux légal à compter du 30 juin 1995 sur 5.585 francs et du 18 juillet 1996 sur le complément, - déboute les parties de toutes autres demandes plus amples ou contraires, - dit n'y avoir lieu à exécution provisoire, - dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile en faveur de l'une ou l'autre des parties, - condamne avec la même solidarité les consorts X... à supporter les dépens excepté les frais de l'expertise judiciaire mis à la charge de Madame Suzanne Y... Les consorts X... ont relevé appel de la décision de première instance précitée. Les appellants invoquent plusieurs griefs à l'appui de leur recours. En premier lieu, le preneur aurait subi un trouble de jouissance grave de par la promiscuité avec un membre de la famille de la propriétaire ayant fait l'objet d'un internement psychiatrique. Ils sollicitent donc une réduction de 50 % du montant des loyers dus depuis l'entrée dans les lieux, montant alors inférieur à celui déjà réglé. En second lieu, l'acte de caution serait entaché de nullité eu égard à la falsification de certains mots de la mention manuscrite. Au surplus, l'étendue de la caution est limitée au montant en lettres repris par la mention manuscrite (art. 1326 C.civ.), mention qui doit prévaloir sur la mention écrite en chiffres et portant sur un montant différent. Il est donc demandé à la Cour de : - infirmer le jugement rendu le 22 octobre 1997 par le tribunal d'instance de NEUILLY SUR SEINE et statuant à nouveau : Vu l'article 1326 du code civil : - dire et juger du fait des carences du Cabinet ZURCHER et de Madame Y..., Monsieur X... a subi de graves troubles de jouissance, -

dire et juger que ces troubles de jouissance justifient d'une réduction à hauteur de 50 % du loyer depuis l'entrée dans les lieux et ce, jusqu'au dépôt du rapport d'expertise, En conséquence, débouter Madame Y... de sa demande en paiement au titre d'un prétendu solde de loyers, - dire et juger limité à hauteur de 2.790 francs l'acte de caution dont se prévaut Madame Y..., - condamner Madame Y... et le Cabinet ZURCHER à payer aux consorts X... la somme de 8.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamner Madame Y... et le Cabinet ZURCHER aux entiers dépens, comprenant notamment les frais de l'expertise judiciaire, dont recouvrement par Maître BINOCHE, avoué près la Cour conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. Madame Y... et le "cabinet" ZURCHER (devenu SARL G.I.F.), parties intimées, forment un appel incident et demandent la réformation partielle du jugement. Ainsi, en premier lieu, les intimées contestent le mode de calcul fixant la créance de loyer. En second lieu, les intimées précisent que les travaux de remise en état ont été perturbé par l'obstruction du preneur, Monsieur X..., à permettre l'accès aux lieux des entrepreneurs, en raison de son intention signalée de ne pas rester dans les lieux. En troisième lieu, il est précisé que la mention manuscrite portée sur le deuxième original de l'acte de caution permettait bien à la caution d'avoir une pleine et entière conscience de son engagement. Cet acte conservé par la caution, Monsieur Z... X..., n'a pas été versé aux débats malgré deux sommations de communiquer, ce qui est révélateur de la mauvaise foi de la caution solidaire. Il est donc demandé à la Cour de : - déclarer Messieurs X... recevables mais mal

fondés en leur appel, - les débouter de l'intégralité de leurs demandes en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de Madame Y... et du cabinet ZURCHER, - confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a mis hors de

cause le cabinet ZURCHER, et déclaré valable l'acte de caution de Monsieur Z... X..., - déclarer recevable et bien fondé l'appel incident formé par les concluants, Y faisant droit, réformer partiellement la décision entrepris, - dire et juger que la créance locative de Madame Y... s'élève à la somme de 76.663,42 francs au paiement de laquelle seront condamnés solidairement Messieurs Z... et Jean Paul X..., somme arrêlée au 19 juin 1996, date de la restitution des clés, - dire et juger que cette somme portera intérêt au taux légal à compter du 30 juin 1995, - dire et juger que Monsieur X... n'a subi aucun trouble de jouissance et, à titre subsidiaire, si la Cour devait retenir l'existence de ce trouble, dire et juger qu'il a été indemnisé par la remise de deux mois de loyers accordée par Madame Y... à son locataire, - dire et juger que Monsieur Z... X... s'est bien porté caution pour la somme de 200.790 francs, - condamner solidairement les appelants à payer :

au Cabinet ZURCHER devenu SARL GIF la somme de 5.000 francs pour procédure abusive et la somme de 15.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamne Messieurs X... solidairement au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel, qui comprendront l'intégralité des frais d'expertise et qui seront recouverts par la SCP KEIME ET GUTTIN, avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. L'ordonnance de clôture a été singée le 6 janvier 2000 et l'audience des plaidoiries fixée au 4 février 2000 au cours de laquelle l'affaire a été plaidée pour toutes les parties. SUR CE, LA COUR, Considérant en ce qui concerne la dette locative réclamée à Monsieur Jean Paul X..., qu'en droit, la bailleresse était obligée de délivrer un appartement en bon état d'usage et de

réparations, et d'équipements en bon état de fonctionnement (article 6-a) de la loi du 6 juillet 1989), et qu'elle devait, en outre, garantir son locataire des vices ou des défauts affectant la chose louée et empêchant une jouissance paisible des lieux (article 6-b) de cette loi) ; Considérant que les parties se réfèrent aux constatations précises et complètes de l'expert judiciaire Monsieur A... qui a notamment relevé l'existence d'une installation électrique vétuste, d'une plomberie de la salle de bains nécessitant une remise en état et, d'un générateur du chauffage au gaz hors service ; que de plus, l'expert judiciaire a souligné que les travaux nécessaires auraient dû être achevés, au plus tard le 20 février 1996 ; Considérant, par contre, que le voisin, qui est un tiers, qui aurait troublé la jouissance paisible des lieux de Monsieur Jean-Paul X..., n'a jamais été appelé dans la cause par ce locataire, et que la bailleresse n'a pas à répondre des agissements de ce tiers dont il est simplement dit qu'il aurait été "un membre de la famille de Madame Y..." ; Considérant que le premier juge qui a retenu, à bon droit, ces troubles et préjudices subis par le locataire en raison des vices et défauts, et défaut de réparations, imputables à la bailleresse, a

exactement fixé la réparation devant être accordée au locataire ; que le premier juge a tenu un juste compte de l'attitude de ce locataire dont l'expert a dit qu'il avait fait obstruction au bon déroulement des travaux de remise en état, et qu'il convient, en outre, de retenir que Monsieur Jean-Paul X... a quitté brusquement les lieux, en mars 1996, sans donner congé, sans faire établir d'état des lieux de sortie (article 3 de la loi du 6 juillet 1989) et sans même indiquer sa nouvelle adresse ; Considérant que le jugement déféré est donc confirmé en ce qu'il a justement accordé, de ces chefs, 22.340 francs de dommages-intérêts, (correspondant à quatre mois de loyers) et que Monsieur Jean Paul X... est débouté de sa

demande tendant à obtenir, à titre de réparations, de ses préjudices, une réduction des loyers à hauteur de 50 %, à compter de son entrée dans les lieux et jusqu'au dépôt de son rapport par l'expert (le 3 mai 1996) ; Considérant, par ailleurs, que Monsieur Jean-Paul X... ne discute et ne conteste pas sérieusement le montant de sa dette locative que le premier juge a exactement fixée à 50.097,79 francs (dette jusqu'au 19 juin 1996), et ce, après compensation avec les dommages-intérêts accordés au locataire et en tenant compte du dépôt de garantie de 9.900 francs versé par celui-ci ; que cette somme est confirmée par la Cour et que ces loyers convenus étaient intégralement dus par Monsieur Jean-Paul C..., aux échéances fixées (article 1728-2° du code civil et article 7-a) de la loi du 6 juillet 1989), en l'absence de toute décision de justice ayant ordonné une réduction de ce montant contractuel ; que Madame Y... est déboutée de sa demande incidente, non justifiée, en paiement de 76.663,42 francs, au titre de sa créance locative ; Considérant que, compte tenu de l'équité, les deux appelants sont déboutés de leur demande en paiement fondée sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, mais qu'ils sont condamnés in solidum à payer à Madame Y... la somme de 7.000 francs en vertu de ce même texte ; Considérant que les frais d'expertise judiciaire seront supportés par moitié, par Madame Y... et par Monsieur Jean-Paul X..., et que le jugement est donc réformé sur ce point ; Considérant que Madame Y... ne démontre pas que "l'attitude excessive et procédurière de Monsieur X..." (sic) lui aurait causé un quelconque préjudice, et qu'elle est, par conséquent, déboutée de sa demande en paiement de 8.000 francs de dommages-intérêts de ce chef ; II/ Considérant en ce qui concerne la SARL Cabinet ZURCHER (devenue la SARL "G.I.F"), que les appelants n'ont formulé aucun moyen exprès, à l'appui de prétentions expliciter contre cette intimée, méconnaissant ainsi les

exigences de l'article 954 alinéa 1° du Nouveau Code de Procédure Civile ; qu'ils ne précisent aucun moyen pour critiquer le jugement qui, à bon droit, a ordonné la mise hors de cause de cette SARL "Cabinet" ZURCHER et qui est donc confirmé de ce chef ; que les appelants se sont bornés, dans le dispositif de leurs conclusions, à imputer à cet agent immobilier des "carences", sans autres précisions, mais qu'ils ne lui ont réclamé aucun dommages-intérêts ; Considérant que, compte tenu de l'équité, les appelants sont donc déboutés de leur demande contre la SARL cabinet ZURCHER en paiement de 8.000

francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; que par contre, ils sont condamnés in solidum à payer à cette intimée la somme de 7.000 francs en vertu de ce même article ; Considérant qu'il est patent que cet appel contre cette SARL "cabinet" ZURCHER, mal ou pas soutenu, est abusif, et qu'il a causé à cette intimée un préjudice certain et direct ; que les deux appelants sont donc condamnés in solidum à lui payer 5.000 francs de dommages-intérêts de ce chef ; III/ Considérant en ce qui concerne la caution solidaire Monsieur Z... X..., que les critiques formulées par celui-ci supposent nécessairement qu'une comparaison puisse être faite par la Cour entre les deux exemplaires de cet acte, (du 3 juin 1994), respectivement détenus par le "cabinet" ZURCHER (actuellement "G.I.F") et la caution elle-même ; que Monsieur Z... X..., malgré les deux sommations de communiquer qui lui ont été signifiées n'a jamais communiqué son exemplaire ; que de plus, en vertu de l'article 132 du Nouveau Code de Procédure Civile, cette communication devait être spontanée de sa part ; Considérant, certes, qu'il demeure que l'acte dont se prévalent les deux intimés reste soumis aux dispositions de l'article 1326 du code civil, étant certains, par ailleurs, que les dispositions de la loi du 21 juillet 1994 (article 22-1 nouveau de la loi du 6 juillet 1989) ne peuvent s'appliquer à cet acte daté du 6

juin 1994 ; qu'en vertu de cet article 1326, donc, s'il y a une différence entre la somme énoncée en chiffres et celle énoncée en lettres, l'acte sous seing privé vaut alors pour la somme écrite en toutes lettres ; que l'exemplaire des deux intimés indique un cautionnement solidaire donné à concurrence de 2.790 francs, ce qui, manifestement, ne correspond pas à la commune intention des parties et à la réalité des engagements souscrits par la caution, puisque le loyer convenu était de 5.577,50 francs par mois et que ce bail du 20 mai 1994 était conclu pour trois années ; que de plus, cette mention manuscrite en lettres de 2.790 francs a été rajoutée sous une précédente mention raturée, et qu'il est patent que ce chiffre dérisoire et incohérent de 2.790 francs n'est qu'une pure erreur de plume, alors que la mention en chiffres, située juste au-dessus, indiquait, elle, avec cohérence et clarté, que cette caution était donnée dans la limite de 200.790 francs ; que Monsieur Z... X... n'est donc pas de bonne foi et qu'il n'est pas fondé à prétendre sérieusement qu'il ne s'était engagé qu'à concurrence de 2.790 francs ; que la commune intention des parties était, à l'évidence, de convenir d'une caution solidaire donnée dans cette limite clairement indiquée en chiffres de 200.790 francs ; qu'il n'y a donc pas lieu de s'arrêter à cette mention manuscrite de 2.790 francs qui n'est qu'une simple erreur matérielle, cette clause devant s'interpréter au regard des autres mentions de l'acte de caution et des dispositions du contrat de bail ci-dessus analysées (article 1161 du code civil) ; Considérant que la Cour confirme donc le jugement déféré en ce qu'il a, à bon droit, retenu la validité de cet acte de caution solidaire ; que l'engagement solidaire de Monsieur Z... X... vaut donc à concurrence des 200.790 francs indiqués dans cet acte, et que cette caution est, par conséquent, condamnée solidairement avec Monsieur Jean-Paul X... à payer à Madame Y... la somme justifiée de

50.097,79 francs ci-dessus confirmée, et ce, après compensation, et avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 30 juin 1995, sur 5.585 francs, et à compter de la sommation du 18 juillet 1996 pour le surplus de cette créance ; Considérant que Monsieur X... est perdant et que, compte tenu de l'équité, il est donc débouté de sa demande en paiement fondée sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; PAR CES MOTIFS, LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort : . CONFIRME entièrement le jugement déféré en ses dispositions concernant la caution solidaire Monsieur Z... X... ; . DEBOUTE cet appelant de tous ses moyens et de toutes ses demandes ; REFORMANT le jugement sur les frais d'expertise : CONDAMNE Madame Y... et Monsieur Jean Paul X... à payer par moitié les frais de l'expertise judiciaire de Monsieur A... ; . CONFIRME le jugement en ce qui concerne la dette locative solidaire (avec intérêts au taux légal), des deux appelants à l'égard de Madame Y... ; DEBOUTE Madame Y... de sa demande incidente en paiement de 76.663,42 francs (SOIXANTE SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE TROIS FRANCS QUARANTE DEUX CENTIMES) de ce chef, et Monsieur Jean Paul X... de ses demandes devant la Cour en paiement de nouveaux dommages-intérêts pour ses troubles de jouissance ; . DEBOUTE Monsieur Jean Paul X... et Monsieur Z... X... de leurs demandes de dommages-intérêts et en paiement de sommes en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; . CONDAMNE in solidum les deux appelants à payer 7.000 francs (SEPT MILLE FRANCS), en vertu de cet article, à Madame Y... et 7.000 francs (SEPT MILLE FRANCS) à la SARL "cabinet" ZURCHER (actuellement SARL G.I.F) ; DE PLUS, LES CONDAMNE in solidum à payer à cette SARL "G.I.F" 5.000 francs (CINQ MILLE FRANCS) de dommages et intérêts ; . CONFIRME le jugement en ce qu'il a mis hors de cause la SARL "cabinet" ZURCHER (actuellement SARL G.I.F) ; . DEBOUTE Madame Y... de sa demande de

dommages-intérêts ; CONDAMNE in solidum les deux appelants à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés directement et in solidum contre eux par la SCP d'avoués KEIME ET GUTTIN conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. Et ont signé le présent arrêt : Le greffier,

Le Président, B. TANGUY

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 3 mars 2000. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936430> (consulté le 20 juin 2026).