

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre civile 1, 6 mars 2008, 06/21047

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

Date	06/03/2008
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018865807

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] courriers de novembre 2003 - il indique dans ses écritures avoir procédé à des travaux de reprise sans indiquer lesquels, sans en justifier, ni en préciser les dates - l' assignation en demande de séquestration [...]

COUR D' APPEL D' AIX EN PROVENCE 1ère Chambre C ARRÊT DU 06 MARS 2008 No 2008 / A. F. Rôle No 06 / 21047 Sébastien X... C / Alain Y... Grosse délivrée le : à : Maître MAGNAN SCP LIBERAS réf 0621047 Décision déferée à la Cour : Ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal d' Instance d' AIX- EN- PROVENCE en date du 24 Octobre 2006 enregistré au répertoire général sous le No 06 / 752. APPELANT : Monsieur Sébastien X... né le 05 Janvier 1975 à SANNOIS (95110), demeurant... représenté par Maître Paul MAGNAN, avoué à la Cour, plaidant par Maître Philippe RULLIER, avocat au barreau d' AIX EN PROVENCE INTIMÉ : Monsieur Alain Y... né le 23 Avril 1948 à MALLEMORT (13370), demeurant ...- 13090 AIX EN PROVENCE représenté par la SCP LIBERAS- BUVAT- MICHOTEY, avoués à la Cour, plaidant par Maître Christian DEVILLERS, avocat au barreau de TARASCON *- *- *- *- * COMPOSITION DE LA COUR : En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du Code de Procédure Civile, l' affaire a été débattue le 05 Février 2008, en audience publique, les avocats ne s' y étant pas opposés, devant Madame Anne FENOT, Conseiller, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l' audience, avant les plaidoiries. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, Composée de : Monsieur Guy ROMAN, Président Madame Anne VIDAL, Conseiller Madame Anne FENOT, Conseiller Greffier lors des débats : Monsieur Serge LUCAS. Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 06 Mars 2008. ARRÊT : Contradictoire, Prononcé par mise à disposition au greffe le 06 Mars 2008. Signé par Monsieur Guy ROMAN, Président et Monsieur Serge LUCAS, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. *- *- *- *- * FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES Par une ordonnance du 24 octobre 2006, le juge des référés du Tribunal d' Instance d' Aix en Provence a :- constaté la résiliation du bail liant les parties au 21 février 2005- ordonné l' expulsion de Sébastien X... et de tous occupants de son chef- condamné Sébastien X... à payer à Alain Y... à titre provisionnel : * la somme de 17 827, 40 euros arrêtee au 30 septembre 2006 * une indemnité d' occupation mensuelle égale au montant du dernier loyer échu, charges en sus jusqu' à la libération effective des locaux * 700 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile Sébastien X... a interjeté appel de cette décision Par ses dernières écritures déposées le 12 avril 2007 auxquelles il est renvoyé pour un plus ample exposé de son argumentation, Sébastien X... rappelle que le bailleur l' a autorisé à exercer dans les lieux loués une activité commerciale. Il poursuit l' infirmation de l' ordonnance en faisant valoir que la relation contractuelle le liant à Monsieur Y... nécessitait une interprétation qui ne relevait pas du pouvoir du juge des référés. Par ailleurs, il soutient que les demandes du bailleur se heurtent à l' existence d' une contestation sérieuse au motif qu' il soulève une exception d' inexécution tenant à l' état de dégradation avancé des locaux loués qui ne lui permettent pas d' en jouir normalement et qu' ainsi il est fondé à opposer le non paiement des loyers au non respect par Alain Y... de son obligation de délivrance et de jouissance paisible des lieux. Il demande : *

la désignation d' un expert avec pour mission de décrire les désordres, leur origine et d' évaluer les travaux qu' il a mis en oeuvre * qu' il lui soit donné acte de son intention de séquestrer les loyers * que l' intimé soit condamné à lui payer 1500 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile

Par ses dernières écritures déposées le 20 juin 2007 auxquelles il est renvoyé pour un plus ample exposé de son argumentation, Alain Y... conclut à la confirmation de l' ordonnance entreprise en faisant valoir que :- Sébastien X... n' a pas formé opposition à l' encontre de l' ordonnance du 8 février 2005 par laquelle le juge des référés du Tribunal de Grande Instance d' Aix se déclarait incompétent au profit du juge des référés du Tribunal d' Instance acceptant par là la qualification du bail en bail d' habitation- Sébastien X... ne peut valablement exciper de désordres dans les locaux loués alors que : * il les utilise de manière commerciale au lieu de les habiter conformément au bail signé par les parties * il a exécuté ou fait exécuter des travaux importants (piscine, abri fermé à usage de cuisine...) sans autorisation du bailleur ou de l' administration * il se refuse à laisser intervenir les professionnels mandatés pour procéder à d' éventuelles réparations Il réclame en outre la condamnation de Sébastien X... à lui payer 10 000 euros de dommages et intérêts et 2000 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile

MOTIFS DE LA DECISION

Suivant un contrat de location du 19 février 2001, Alain Y... a donné à bail à Sébastien X... au titre de son habitation principale une maison individuelle située à Verneigues. Par une « attestation » du 9 mars 2001, la société ACCORD chargée de la gestion du bien immobilier par Alain Y... a autorisé le locataire à domicilier le siège social de son activité de commerce ambulante à l' adresse de son local d' habitation, précisant que cette faculté ne pourrait excéder une durée de deux ans et qu' il ne pouvait résulter de ces dispositions un changement de destination des locaux ou l' application du statut des baux commerciaux. Le 26 mars 2001, Alain Y... a attesté louer à Sébastien X... une maison d' habitation aux hameaux de Cazan à Verneigues et l' a autorisé à effectuer son activité de commerçant à cette même adresse. Le 20 décembre 2004, Alain Y... a fait délivrer à son locataire un commandement rappelant l' article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et la clause résolutoire insérée au bail ainsi que son intention de s' en prévaloir à défaut de paiement dans un délai de deux mois de la somme de 1476, 17 euros au titre des loyers impayés depuis le mois d' octobre 2004. Ce commandement a été signifié à la personne même de Sébastien X.... Quatre jours plus tard, le 24 décembre 2004, aux fins de voir désigner un expert et d' être autorisé à séquestrer les loyers dans l' attente du rapport, Sébastien X... a fait assigner son bailleur devant le juge des référés du Tribunal de Grande Instance d' Aix en Provence qui s' est déclaré incompétent au profit du Président du Tribunal d' Instance après avoir retenu que la nature commerciale du bail n' était pas établie de manière évidente et que le Tribunal d' instance avait une compétence de droit commun pour statuer sur les actions dont le contrat de louage d' immeuble était l' objet. Le 21 mars 2005, Alain Y... a saisi en constat résiliation de bail, expulsion et paiement d' une provision le juge des référés du tribunal d' instance de Tarascon qui a, par une ordonnance du 1er septembre 2005 :- rejeté l' exception d' incompétence soulevée par Sébastien X... tirée de la nature mixte d' habitation et commerciale du bail-

constaté la connexité entre cette instance et celle introduite par Sébastien X..., pendante devant le juge des référés du tribunal d'instance d'Aix en Provence et s'est dessaisi à son profit. C'est dans ces conditions que le premier juge a rendu l'ordonnance aujourd'hui entreprise après avoir ordonné la jonction des deux instances. C'est vainement que Sébastien X... sollicite la réformation de cette décision au motif que le premier juge aurait dépassé ses pouvoirs en statuant sur la nature du bail liant les parties alors que :- les deux juges précédents qui l'ont saisi avaient été amenés à examiner la nature du bail dans le cadre des exceptions d'incompétence soulevées.- il n'a pas été fait appel des ordonnances du 8 février 2005 et du 1er septembre 2005 de sorte que le premier juge était tenu pour statuer, dans le cadre de la poursuite de l'instance, par l'analyse du bail faite précédemment et qui avait donné lieu à ces deux décisions qui s'imposaient à lui. Le commandement du 20 décembre 2004 est demeuré infructueux puisque Sébastien X... ne justifie pas en avoir payé les causes dans le délai de deux mois. La contestation qu'il oppose pour justifier du non paiement des loyers tenant à l'état d'insalubrité des locaux n'est pas sérieuse dans la mesure où :- si antérieurement, en novembre 2003, Sébastien X... a dénoncé à l'agence ACCORD un dégât des eaux dans l'une des pièces du premier étage et des désordres affectant le plafond de la cuisine, il ne verse pas aux débats sa déclaration de sinistre à l'assureur, ni le constat dressé par l'expert diligenté par la compagnie d'assurance de sorte que la cause de ces sinistres n'est pas rapportée et que la carence manifeste du bailleur à son obligation de délivrance d'une chose conforme à sa destination n'est pas rapportée- les constats d'huissier ont été dressés en mai et juin 2005, postérieurement à la délivrance du commandement et un an et demi après les courriers de novembre 2003- il indique dans ses écritures avoir procédé à des travaux de reprise sans indiquer lesquels, sans en justifier, ni en préciser les dates- l'assignation en demande de séquestration des loyers et expertise n'est qu'une réponse à la délivrance du commandement Par voie de conséquence, c'est justement que le premier juge a constaté le jeu de la clause résolutoire, ordonné l'expulsion de Sébastien X... et rejeté sa demande tendant à l'instauration d'une mesure d'expertise. Le montant de la provision allouée par le premier juge n'a fait l'objet d'aucune critique par les parties. Au demeurant Sébastien X... qui a l'obligation de payer les loyers ne justifie pas s'en être acquitté. L'ordonnance sera confirmée en toutes ses dispositions. C'est sans abus démontré que Sébastien X... a fait usage de la voie d'appel dont il dispose. Alain Y... sera débouté de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive. Vu les articles 696 et 700 du code de procédure civile PAR CES MOTIFS La Cour, statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en dernier ressort- Confirme l'ordonnance entreprise et y ajoutant- Déboute Alain Y... de sa demande de dommages et intérêts- Condamne Sébastien X... à payer à Alain Y... la somme de 1000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile- Condamne Sébastien X... aux dépens d'appel et dit qu'ils seront recouverts selon les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile Le GreffierLe Président

RÉFÉRENCE

JURI, 6 mars 2008. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018865807> (consulté le 19 juin 2026).