

Cour d'appel de Versailles, du 17 septembre 1999, 1997-6886

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	17/09/1999
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936230

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 1er septembre 1948) - Domaine d'application - Exclusion - Article 3 sexies - Expiration du bail - Article 20 de la loi du 21 juillet 1994 - Retour au régime de la loi du 1er septembre 1948 - Possibilité (non) - /

FAITS ET PROCEDURE,

Par acte sous seing privé en date du 15 décembre 1981, Monsieur X... a donné en location à Monsieur Y... une maison à usage d'habitation au 20, rue de l'Est à BOULOGNE BILLANCOURT, moyennant un loyer de 10.000 francs indexé sur l'indice du coût de la construction.

Par acte d'huissier en date du 6 mai 1996, Monsieur X... a fait délivrer à Monsieur Y... un commandement de payer la somme de 66.641,24 francs, représentant les loyers de janvier à avril 1996 compris.

Monsieur Y... a versé une somme de 36.675 francs.

Monsieur Y... a fait assigner devant le Tribunal d'instance de BOULOGNE BILLANCOURT Monsieur X... aux fins d'obtenir, par une décision assortie de l'exécution provisoire, l'annulation du commandement du 6 mai 1996, la délivrance des quittances de loyer non remises sous astreinte de 300 francs par jour de retard dans la limite des cinq dernières années de location, la fixation à la somme de 2.000 francs à titre provisionnel du loyer du, la désignation d'un expert chargé de fixer la surface corrigée des lieux litigieux, le prix du loyer ainsi que le montant du trop-perçu par Monsieur X... dans les limites de la prescription triennale et la condamnation de Monsieur X... au paiement de la somme de 11.000 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Monsieur X... a conclu au débouté des demandes de Monsieur Y... et sollicité reconventionnellement la condamnation de ce dernier au paiement des sommes de 113.267,79 francs, 25.000 francs au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle jusqu'à la libération définitive des lieux, la constatation de la clause résolutoire, l'expulsion de Monsieur X... et de tout occupant de son chef, ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 12.060 Francs TTC au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par jugement contradictoire en date du 4 décembre 1996, le Tribunal d'Instance de BOULOGNE BILLANCOURT a rendu la décision suivante :

- déboute Monsieur Y... de sa demande en annulation du bail consenti par Monsieur X...,
- déboute Monsieur Y... de sa demande en désignation d'un expert,
- dit que le bail conclu entre les parties est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989,
- constate l'acquisition de la clause résolutoire du bail consenti par Monsieur X... à Monsieur Y...,
- autorise, à défaut de départ volontaire dans un délai de deux mois

à compter de la signification de la présente décision, l'expulsion de Monsieur Y... et de tous occupants de son chef avec, si besoin est, l'assistance de la force publique,

- autorise la séquestration des biens mobiliers laissés dans les lieux dans un garde-meubles au choix du bailleur et aux frais du défendeur,

- condamne Monsieur Y... au paiement de la somme de 113.267,79 Francs, loyers de janvier à septembre 1996 inclus, déduction faite du versement de la somme de 36.675 Francs, majorée des intérêts au taux légal à compter du commandement sur la somme de 66.641,24 Francs et du 9 octobre 1996 sur le surplus,
- condamne Monsieur Y... au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant de l'ancien loyer contractuel, augmentée des charges et taxes et si besoin réévalué selon l'indice contractuel et majorée de 30 % à compter du mois d'avril 1997 jusqu'à la libération définitive des lieux,
- ordonne à Monsieur X... de délivrer les quittances des loyers réglés par Monsieur Y...,
- déboute le demandeur de ses prétentions en fixation d'une astreinte,
- condamne Monsieur Y... au paiement de la somme de 3.500 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- ordonne l'exécution provisoire de la décision,
- condamne Monsieur X... aux dépens.

Le jugement a été rectifié par un second jugement du 23 avril 1997 selon le dispositif suivant :

- ordonne la suppression dans la décision rendue le 4 décembre 1996 entre Monsieur X... et Monsieur Y... des mentions suivantes :

"Monsieur X... ne réglant pas son loyer" et "condamne Monsieur X... aux dépens,

- dit qu'elles seront remplacées par :

"Monsieur Y... ne réglant pas son loyer"

et "Condamne Monsieur Y... aux dépens".

Le 25 juillet 1997, Monsieur Y... a relevé appel de cette décision.

Il reproche à la décision entreprise d'avoir ainsi statué et fait valoir que les lieux loués sont soumis aux dispositions de la loi de 1948 au motif que, d'une part le constat d'état des lieux, dressé postérieurement à son entrée dans les lieux établit que la maison ne respecte pas les prescriptions de confort prévues par le décret du 22 août 1978 applicable lors de la signature du bail et qu'il ne donne aucune indication sur l'état du gros-oeuvre, des sols et de la menuiserie et, que d'autre part le précédent bail était déjà irrégulier puisqu'aucun constat de moins de trois mois n'y était annexé. En conséquence, il sollicite la nullité du commandement de payer, la désignation d'un expert, la condamnation de Monsieur X... au paiement de la somme de 5.000 francs par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par conséquent, Monsieur Y... demande à la Cour de :

- infirmer la décision entreprise en tous points,
- la réformer,

- dire et juger que le bail consenti à compter du 15 décembre 1981 à Monsieur Y... par Monsieur X... pour une maison d'habitation sis 20, rue de l'Est à BOULOGNE BILLANCOURT, est soumis depuis son origine aux dispositions générales de la loi du 1er septembre 1948,

En conséquence,

- désigner tel expert qu'il plaira à la Cour, avec pour mission d'établir la surface corrigée des lieux, de calculer le prix du loyer en fonction de cette surface corrigée, de calculer le prix du loyer en fonction de cette surface corrigée, de calculer le trop-perçu des loyers dus au requérant,

En conséquence,

- prononcer la nullité du commandement de payer signifié le 6 mai 1996 à Monsieur Y...,
- débouter Monsieur X... de toutes ses demandes fins et conclusions,
- le condamner à verser au concluant la somme de 5.000 Francs par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- le condamner en tous les dépens qui seront recouvrés par Maître BINOCHE, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Monsieur X..., intimé, réplique que l'appel de Monsieur Y... est irrecevable et mal fondé et sollicite la confirmation de la décision entreprise.

En outre, il requiert la condamnation de Monsieur Y... au paiement des sommes de 11.398,65 francs représentant les frais d'huissier de justice destinés à expulser Monsieur Y... ainsi que tous occupants de son chef, et de 10.000 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par conséquent, Monsieur X... demande à la Cour de :

- dire Monsieur Y... recevable mais mal fondé en son appel,
- confirmer la décision dont appel, en toutes ses dispositions,

Et en conséquence,

- condamner Monsieur Y... à lui payer :

[* la somme de 113.267,79 Francs représentant les loyers impayés de janvier à septembre 1996 inclus déduction faite de l'unique versement effectué de 36.675 Francs,

*] les intérêts au taux légal à compter du commandement sur la somme de 66.641,24 Francs et à compter du 9 octobre 1996 pour le surplus jusqu'au complet règlement, la somme de 3.500 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile fixée par la décision dont appel, au titre des frais irrépétibles de première instance,

Y ajoutant, de condamner Monsieur Y... au paiement de la somme de : * 11.398,65 Francs représentant les frais que Monsieur X... a dû engager auprès de Maître VITTU, huissier de justice, aux fins de l'expulsion de

Monsieur Y... et de tous occupants de son chef,

* 10.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile pour les frais irrépétibles que Monsieur X... est contraint d'engager devant la présente juridiction,

- condamner Monsieur Y... en tous les dépens d'appel qui seront recouvrés par la SCP LEFEVRE ET TARDY, avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'ordonnance de clôture a été signée le 3 juin 1999 et l'affaire appelée à l'audience du 17 juin 1999.

SUR CE, LA COUR,

Considérant que le bail litigieux a été conclu au visa figurant en tête du contrat, de l'article 3 sexiès de la loi du 1er septembre 1948 ; que Monsieur X... verse aux débats le bail conclu précédemment le 16 juin 1980 avec Madame TREIL DE Z..., au visa de l'article 3 quinquès de la même loi ;

Considérant, ainsi que l'a rappelé le premier juge, que l'article 20 de la loi du 21 juillet 1994 prévoit que si les locaux faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu en vertu de l'article 3 quinquès ou 3 sexiès de la loi du 1er septembre 1948, ne satisfont pas aux normes prévues à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 ou si les formalités de conclusion du contrat n'ont pas été respectées, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité des locaux avec ces normes, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours ; qu'il en résulte que les locataires n'ont plus la possibilité d'invoquer la non régularité du contrat initial au regard des dispositions de la loi du 1er septembre 1948 ou la non conformité des locaux pour demander l'application rétroactive de cette loi ; qu'ils ont seulement la faculté de solliciter du bailleur la mise en conformité, dans le délai d'un an à compter de la date de publication de la loi du 21 juillet 1994, s'agissant d'un contrat conclu antérieurement ;

Considérant que par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge a dit que Monsieur Y... n'était pas fondé à soutenir que le bail est resté soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 ; que la Cour confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions, notamment en ce qu'il a dit que le bail entre les parties est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ; que par conséquent, la Cour déboute Monsieur Y... de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

Considérant qu'il résulte des courriers adressés par Maître VITTU, huissier de justice à BOULOGNE BILLANCOURT, à son mandataire Monsieur X..., que l'huissier a procédé à l'expulsion de Monsieur Y... le 6 mai 1998 ; que par conséquent, celui-ci est redevable de l'indemnité d'occupation, telle que fixée par le jugement déféré jusqu'à cette date ; qu'il convient donc d'ajouter à la condamnation prononcée à l'encontre de l'appelant au titre des loyers dus de janvier à septembre 1996 inclus, la somme de 383.389,15 Francs représentant le montant de l'indemnité d'occupation du 1er octobre 1996 jusqu'au 6 mai 1998 ; que les pièces afférentes aux procédures d'exécution (expulsion, saisie-vente des meubles) ainsi

qu'au produit de la saisie n'étant pas versées aux débats, il n'est pas possible à la Cour d'établir le décompte des frais d'exécution ; que Monsieur X... est débouté de ce chef actuel de demande, dont il pourra, cependant, éventuellement saisir le juge de l'exécution ;

Considérant qu'eu égard à l'équité, il y a lieu d'allouer à Monsieur X... 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 le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

ET Y AJOUTANT :

CONDAMNE Monsieur Y... à payer à Monsieur X... la somme de 383.389,15 Francs (TROIS CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE TROIS CENT

QUATRE-VINGT NEUF FRANCS QUINZE CENTIMES représentant le montant de l'indemnité d'occupation du 1er octobre 1996 jusqu'au 6 mai 1998 ;

DEBOUTE Monsieur Y... en l'état de sa demande en paiement des frais d'exécution du jugement déféré ;

CONDAMNE Monsieur Y... à payer à Monsieur X... la somme de 7.000 Francs (SEPT MILLE FRANCS) sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

LE CONDAMNE à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts directement contre lui par la SCP LEFEVRE TARDY, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Et ont signé le présent arrêt :

Le Greffier qui a assisté

Le Président,

au prononcé,

B. TANGUY

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 17 septembre 1999. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936230> (consulté le 20 juin 2026).