

20 juin 1997

Cour d'appel de Versailles

RG n° 1995-2017

## Texte de la décision

Par acte sous seing privé du 1er août 1981, Monsieur Jean X... a donné à bail à Mademoiselle Y... Z... (devenue depuis épouse A...) un appartement ... à BOULOGNE-BILLANCOURT.

Ce bail a été conclu pour une durée de trois mois renouvelable par tacite reconduction par période de six mois.

Monsieur B...  
Z..., père de Madame A...  
Y... s'est porté caution solidaire.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 27 décembre 1993, les époux A... ont adressé un courrier à Monsieur X... par lequel ils donnaient congé avec le délai légal de préavis de trois mois.

Par lettre du 23 février 1994, Monsieur Z... a indiqué à Monsieur X... qu'il ne s'estimait plus tenu après la date d'effet du congé, des obligations résultant du contrat de bail.

Par acte du 18 mai 1994, Monsieur Jean X... a fait assigner Monsieur B... Z... et Monsieur et Madame A... devant le Tribunal d'Instance de BOULOGNE-BILLANCOURT pour que celui-ci, dans une décision assortie de l'exécution provisoire, condamne solidairement Monsieur et Madame A... et Monsieur Z... à lui payer la somme de 12.073,50 francs au titre des loyers et charges dus au mois de mai 1994 inclus.

Cette demande a été portée par conclusions déposées le 8 décembre 1994 à la somme de 38.600 francs représentant les loyers arrêtés au 1er novembre 1994, outre les intérêts au taux légal.

Monsieur X... y ajoute une demande de condamnation de Monsieur Z... à lui payer la somme de 10.000 francs par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'appui de sa demande, Monsieur X... a indiqué, qu'en réalité, il avait, dès l'origine du bail, toujours traité avec Monsieur B...

Z..., qui s'était toujours manifesté et avait toujours agi non comme une simple caution, mais comme un débiteur principal ; que cela avait été le cas, tant en 1981, que lors de la modification du prix du bail en 1989 ;

Qu'en contraignant sa fille à signer un congé, tout en sachant qu'il était inévitable que celle-ci revienne sur sa propre signature, Monsieur Z... avait utilisé un stratagème pour se délier de sa qualité de caution et qu'il ne pouvait donc, à ce jour, s'en prévaloir.

Monsieur X... a ajouté, qu'en tout état de cause, le bail n'était pas résilié, faute d'accord sur cette résiliation et que la caution était toujours tenue par ce bail mais que, de toute façon, l'acte de caution prévoyait expressément qu'il s'étendrait, non seulement à la durée du bail, mais également à l'occupation des lieux, même sans droit ni titre ; qu'il

était donc bien fondé à demander la condamnation solidaire des défendeurs.

En réponse, Monsieur Z... s'est opposé à la demande en indiquant qu'il ne pouvait être tenu des loyers dus postérieurement au 31 mars 1994.

Qu'en effet, selon lui :

- soit la caution invoquée est celle du bail d'origine : dans ce cas présent une durée indéterminée, elle est résiliable à tout moment,
- soit la caution résulterait d'un bail à durée déterminée commencé le 24 juin 1989 pour une durée de six années, auquel cas la caution ne pourrait se délier de son engagement avant l'expiration du bail ; qu'en l'espèce, le bailleur ne rapporterait pas la preuve d'une caution signée par Monsieur Z... qui avait seulement indiqué que rien ne serait modifié quant aux modalités de paiement et qu'il ne s'agirait donc que d'une obligation "d'ordre moral" et non pas d'une caution expresse satisfaisant aux règles légales.

Monsieur Z... a donc demandé au tribunal :

- à titre principal, qu'il soit constaté qu'aucun nouveau bail n'avait été conclu après expiration du bail signé le 1er août 1981 et qu'il ne pouvait donc être considéré comme caution du bail verbal tacitement reconduit,
- à titre subsidiaire, qu'il soit jugé que, caution d'un bail à durée indéterminée, il pouvait résilier à tout moment son engagement et qu'il était donc délié à compter du 31 mars 1994.

Qu'en conséquence, Monsieur X... soit débouté de toute demande à son encontre et soit condamné à lui verser la somme de 5.000 francs par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Madame A... a demandé au tribunal d'ordonner son maintien dans les lieux et de dire que seul Monsieur Z... serait tenu du paiement des loyers qu'il avait toujours payé seul.

Elle a indiqué, qu'en effet, le congé qu'elle avait donné en novembre 1994 lui avait été "extorqué" par sa famille, qu'il s'agissait pour son père de se délier de ses engagements envers Monsieur X... sans en contracter de nouveaux pour un nouveau logement ; que l'appartement que lui avait proposé la Ville de PARIS serait insalubre et que l'engagement de caution de son père pour ce nouveau bail serait irrégulier ; qu'elle refusait donc de quitter un appartement qui lui convenait pour une situation n'offrant pas toutes les garanties qu'elle souhaitait.

Le tribunal d'instance, statuant par jugement du 21 décembre 1994, a rendu la décision suivante :

- condamne solidairement Monsieur et Madame A... et Monsieur B... Z... au paiement de la somme de 38.600 Francs représentant les loyers dus au mois de novembre 1994 inclus, outre les intérêts au taux légal sur la somme de 12.073,50 francs à compter du 18 mai 1994 jusqu'au 15 septembre 1994, sur la somme de 28.841,46 francs à compter du 15 septembre 1994 et à compter du 8 décembre 1994 pour le surplus,
- ordonne la capitalisation des intérêts selon les dispositions de l'article 1154 du Code Civil,
- condamne Monsieur B... Z... à payer à Monsieur Jean X... la somme de 1 franc à titre de dommages et intérêts,
- déboute les parties du surplus de leurs demandes,
- ordonne l'exécution provisoire de la présente décision,

- condamne solidairement Monsieur et Madame A... et Monsieur B... Z... à payer à Monsieur Jean X... la somme de 5.000 francs par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

- Condamne solidairement Monsieur et Madame A... et Monsieur B... Z... aux dépens,

Le 13 février 1995, Monsieur Z... a interjeté appel de ce

jugement.

Il demande à la Cour de :

A titre principal,

- dire et juger, pour les causes sus-énoncées, qu'il n'est pas établi par de simples correspondances, que le concluant se soit valablement porté caution du bail verbal conclu du 24 juin 1989 au 24 juin 1992, Plus subsidiairement,

- dire et juger qu'aucun élément ne permet de considérer que le concluant se serait régulièrement porté caution du second bail verbal intervenu pour la période du 24 juin 1992 au 24 juin 1995,

- le décharger de toutes les condamnations en paiement de loyers prononcées à son encontre,

Encore plus subsidiairement, et s'il y avait lieu,

- dire et juger que le concluant ne saurait être considéré comme caution d'un nouveau bail à intervenir pour la période du 24 juin 1995 au 24 juin 1998,

- décharger, par ailleurs, le concluant de la condamnation prononcée à son encontre à concurrence de 1 Franc à titre de dommages et intérêts,

- s'entendre, en revanche, pour les causes sus-énoncées, condamner Monsieur X... à régler au concluant, la même somme de 1 franc à titre de dommages et intérêts,

- s'entendre, en outre, condamner Monsieur X..., eu égard aux frais frustratoires de la présente procédure d'appel, à régler au concluant une somme de 10.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et décharger le concluant de la condamnation prononcée de ce chef en première instance,

- le condamner, enfin, aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction, pour ceux le concernant, au profit de la SCP GAS, Avoués aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Monsieur Jean X... demande à la Cour de :

- déclarer Monsieur B...

Z... mal fondé en son appel du jugement du Tribunal d'Instance de BOULOGNE BILLANCOURT du 21 décembre 1994,

Et confirmer ce jugement en toutes ses dispositions, principales et accessoires,

Y ajoutant,

- recevoir Monsieur X... en son appel incident,

- condamner, en conséquence, solidairement Monsieur Z... et les époux A... au paiement des loyers outre les charges dus depuis le mois de février 1996,

C... à raison des frais irrépétibles engagés par Monsieur X... en cause d'appel, élever la condamnation au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, de Monsieur B...

Z... à la somme de 15.000 Francs,

- condamner les appelants aux entiers dépens d'instance et d'appel, ces derniers seront recouvrés par la SCP KEIME et GUTTIN, Avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Dans ses dernières conclusions, Monsieur X... demande à la Cour de :

- déclarer Monsieur B...

Z... mal fondé en son appel du jugement du Tribunal d'Instance de BOULOGNE BILLANCOURT du 21 novembre 1994,

- l'en débouter,

- déclarer les époux D... aussi irrecevables que mal fondés en leurs diverses demandes à l'encontre de Monsieur Jean X..., telles que formulées dans leurs conclusions du 10 mars 1997 et du 14 avril 1997 et les en débouter,

- condamner les époux D... au paiement de 1 Franc au loyers impayés dus, par les époux A... ont exactement été fixés par le premier juge et que Monsieur Z...

B... est donc condamné à les payer, mais sans solidarité avec les locataires, puisque la solidarité n'avait été expressément stipulée qu'en sa qualité de caution solidaire (que la Cour ne retient pas) mais non pas en sa qualité de débiteur personnel de Monsieur X... ; que le jugement est donc confirmé en ce qu'il a condamné Monsieur Z... et qu'il est également confirmé en ce qu'il a ordonné la capitalisation des intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code Civil ; que la créance justifiée, actualisée, de Monsieur X... est de 53.335 Francs (somme arrêtée à mars 1997) et que l'appelant est donc condamné à lui payer cette somme, mais sans solidarité, et avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 24 avril 1997 pour toutes les sommes dépassant celles accordées par le premier juge et confirmées, avec leurs intérêts au taux légal et leur capitalisation ;

Considérant que, compte tenu de l'équité, Monsieur Z... est condamné à payer à Monsieur X... la somme de 10.000 Francs en vertu titre de dommages et intérêts pour allégations calomnieuses envers Monsieur X...,

- confirmer le jugement rendu le 21 décembre 1994 par le Tribunal d'Instance de BOULOGNE BILLANCOURT en toutes ses dispositions principales et accessoires,

Y ajoutant,

de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Considérant que le jugement est infirmé en ce qu'il a, à tort, condamné Monsieur Z... à payer 1 franc de dommages-intérêts à Monsieur X... en retenant contre lui des "allégations désobligeantes" dont la réalité ou la gravité n'étaient pas démontrées et qui n'étaient pas constitutives de fautes dommageables ; que le jugement est infirmé de ce chef ;

- recevoir Monsieur X... en son appel incident,

- condamner solidairement entre eux, Monsieur B...

Z... et les époux A... à payer la somme de 53.335 francs correspondant au montant des loyers mensuels échus depuis février 1996 inclus jusqu'à mars 1997 inclus, y compris provision pour charges et impôts et la taxe sur les ordures ménagères 1996, en principal, outre s'il y a lieu les intérêts et autres accessoires ainsi qu'aux loyers Considérant que devant la Cour, l'appelant réclame à son tour 1 franc de dommages-intérêts contre Monsieur X..., mais sans expliciter ni démontrer quelle argumentation développée par celui-ci pourrait avoir eu un caractère fautif et dommageable ; qu'il est donc, lui aussi, débouté de ce chef de demande ;

III/ Considérant en ce qui concerne les locataires, les époux A..., qu'il est patent que ce sont eux-mêmes qui sont les auteurs de leurs conclusions datées du 14 avril 1997 et signées par eux, alors que l'article 913 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile édicte que seul l'avoué a qualité pour conclure au nom des parties ; que ces conclusions (cote 24 du dossier de la Cour) ne sont donc pas valables et sont écartées des débats ; que la Cour ne prendra en considération que les conclusions signées par l'avoué et signifiées le 10 mars 1997 (cote 12 du dossier de la Cour) ;

postérieurs jusqu'au départ des lieux des époux A...,

- dire et juger que Monsieur X... peut poursuivre l'expulsion des époux A... notamment s'il n'est pas donné suite à la sommation visant la clause résolutoire qu'il fait délivrer pour les loyers actuellement dus,

Considérant que chacune des pages de ces conclusions a été signée par les époux A..., ce qui révèle qu'ils ont cru devoir prendre part, eux-mêmes, à la rédaction de ces écritures ; que leur intervention directe a eu, pour effet, de donner à leurs écritures un caractère parfois confus et brouillon, sans qu'il soit toujours possible de distinguer quels sont les vrais moyens de droit expressément invoqués par ces intimés comme fondement à leurs prétentions ;

Considérant que le dispositif de leurs conclusions du 10 mars 1997 auxquelles il convient donc de se reporter, ne formule pas de - dire et juger que les époux A... en tout état de cause sont occupants sans titre si Monsieur Z... n'est plus reconnu comme caution des suites du bail du 1er août 1981 dans les termes de la clause figurant audit bail,

- dire et juger que Monsieur Z... demeure, en toute hypothèse, caution des époux A... aussi longtemps que ces derniers resteront dans les lieux et notamment de tous les dommages qui pourraient résulter de leur occupation,

contestations expresses des montants des loyers et charges qui leur sont réclamés par Monsieur X... et qu'ils n'ont d'ailleurs pas répondu aux dernières conclusions du bailleur, du 24 avril 1997 qui a actualisé le chiffre, justifié, de sa créance ; que sa demande est fondée et justifiée, et que les époux A... sont donc condamnés à payer à Monsieur X... la somme de 53.335 Francs (mars 1997 inclus), avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 24 avril 1997, pour les sommes supérieures à celles déjà accordées par le premier juge et qui sont confirmées, avec leurs intérêts au taux légal et leur capitalisation ;

Considérant qu'il est constant que les époux A... ne respectent pas leur obligation de payer leur loyer aux termes convenus (article 1728-2° du Code Civil) et qu'en application de l'article 1741 (et 1184) dudit Code, la résiliation du bail pourrait être réclamée contre eux ; que cependant, Monsieur X... n'a pas expressément réclamé une résiliation du bail et que par une simple formule conditionnelle, il se borne à indiquer dans le dispositif de ses dernières conclusions, qu'il "peut poursuivre l'expulsion des époux

Et à raison des frais irrépétibles engagés par Monsieur X... en cause d'appel,

- condamner in solidum Monsieur B...

Z... et Monsieur et Madame A... au paiement d'une somme de 15.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, A..., notamment s'il n'est pas donné suite à la sommation visant la clause résolutoire qu'il leur a fait délivrer pour les loyers actuellement dus" ; qu'en cet état, des écritures et des seules demandes expressément formulées, il n'y a donc pas lieu pour la Cour d'ordonner l'expulsion des époux A... ; que de plus, Monsieur Z... est débouté de sa demande infondée et injustifiée, contre les époux A..., en paiement de 1 franc de dommages-intérêts en réparation d'un prétendu préjudice que leur auraient causé leurs "allégations calomnieuses" ;

Considérant que, compte tenu de l'équité, les époux A... qui succombent, sont condamnés à payer à Monsieur X... la somme de 5.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

- statuer ainsi que précédemment requis en ce qui concerne les dépens.

Dans leurs conclusions régulièrement signées par leur avoué et signifiées le 10 mars 1997, les époux A... (Aide juridictionnelle totale) demandent à la Cour de :

- recevoir Monsieur et Madame A... en leurs demandes

Considérant que, toujours dans le dispositif de leurs conclusions du 10 mars 1997 (cote 12) , seul retenu par la Cour, les époux A... qui visent les articles 1719 et 1727 du Code Civil réclament vainement 10.000 francs de dommages-intérêts de ce chef, alors qu'aucune "voie de fait" (au sens de cet article 1727) n'est explicitée ni démontrée ; qu'au demeurant, les longues (et souvent confuses) argumentations développées dans le corps même de ces conclusions, n'ont trait à aucune prétendue "voie de fait" ou troubles de jouissance qui auraient été subis par ces locataires ; qu'ils sont donc déboutés de cette demande de dommages-intérêts ;

Considérant que le dispositif de ces conclusions du 10 mars 1997 reconventionnelles,

- les dire notamment recevables et fondés en leur action en déclaration de simulation,

- dire et juger qu'aucune contre lettre ne pourra leur être opposée, (cote 12) vise aussi l'article 1382 du Code Civil, mais que les époux A... qui réclament 10.000 francs de dommages-intérêts de ce chef ne démontre pas quelles fautes, et notamment quelle "fraude" ou "simulation" imputables à Monsieur Z... leur auraient causé un quelconque préjudice certain et direct ; qu'ils sont donc déboutés de leur demande contre l'appelant en paiement de 10.000 francs de dommages-intérêts de ce chef ;

Considérant que les époux A... sont déboutés de leur demande infondée et injustifiée, contre l'appelant, en paiement d'une prétendue "promesse de porte-fort non tenue" ;

- ordonner leur maintien dans les lieux,

- dire et juger que Monsieur Z... en sa qualité de caution solidaire doit garder cette qualité et être contraint de régler les loyers à Monsieur X..., comme il l'a toujours fait,

Considérant enfin que, compte tenu de l'équité, les époux A... qui succombent en leur appel sont déboutés de leur demande de paiement de la somme de 10.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

PAR CES MOTIFS,

- constater l'absence de devoir de loyauté et de bonne foi prescrit par l'article 1134 du Code Civil en son troisième alinéa,

- dire et juger qu'il ne peut bénéficier des dispositions du second alinéa de ce même article,

LA COUR, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

I/ VU les articles 1738 et 2012 du Code Civil :

Vu les articles 1719 et 1727 du Code Civil et le non-respect de leurs dispositions par Monsieur X...,

- condamner Monsieur X... à verser aux époux A... la somme de 10.000 francs à titre de dommages et intérêts,

Vu l'article 1382 du Code Civil,

REFORMANT sur ce point :

. DECLARE infondées les demandes de Monsieur Jean X... contre Monsieur B... Z..., pris en sa qualité de caution solidaire ;

- condamner Monsieur Z... à payer aux époux A... la somme de 10.000 francs à titre de dommages et intérêts,

- les condamner, en outre, in solidum à leur payer la somme de 10.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, II/ Par contre :

VU l'article 1134 du Code Civil :

. CONDAMNE Monsieur B...

Z... (sans solidarité avec les époux - condamner Monsieur Z... et Monsieur X... in solidum aux entiers dépens et autoriser la SCP LEFEVRE & TARDY, Avoués, à recouvrer directement ceux la concernant conformément aux dispositions de la loi sur l'aide juridictionnelle.

Par conclusions dites "complétives", les époux A... ont ensuite demandé à la Cour de :

A...) à payer à Monsieur Jean X... la somme de 53.335 Francs (CINQUANTE TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ FRANCS) (arrêtée à mars 1997 inclus), avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 24 avril 1997, pour toutes les sommes dépassant celles accordées par le premier juge et confirmées avec leurs intérêts au taux légal et leur capitalisation ;

. INFIRME le jugement en ce qu'il a accordé 1 franc de dommages-intérêts à Monsieur Jean X... ;

- dire et Juger que Monsieur Z... ne peut résilier unilatéralement sa caution,

- dire et juger subsidiairement qu'il est tenu de verser une indemnité de 3.300 Francs par mois à Monsieur X... au titre de sa promesse de porte-fort non tenue,

. CONDAMNE Monsieur B...

Z... à payer à Monsieur Jean X... la somme de 10.000 Francs (DIX MILLE FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

. DEBOUTE l'appelant de toutes ses autres demandes contre Monsieur Jean X... ;

Encore plus subsidiairement, dire Monsieur Z... obligé au titre d'une stipulation pour autrui envers Madame A...

En réponse, l'appelant demande à la Cour de :

Y ajoutant,

III/ ECARTE des débats les conclusions des époux A... du 14 avril 1997 (cote 24 du dossier de la Cour) :

. CONDAMNE les époux A... (sans solidarité avec Monsieur B...

Z...) à payer à Monsieur Jean X... la somme de 53.335 francs (CINQUANTE TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ FRANCS) (arrêtée à mars 1997 inclus), avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 24 avril 1997, pour toutes les sommes dépassant celles accordées par le premier juge et confirmées avec leurs intérêts au taux légal et leur capitalisation ;

- dire et juger en tant que de besoin que l'engagement de caution figurant sur le bail litigieux d'origine est nul à défaut de respecter les dispositions de l'article 1326 du Code Civil,

- débouter les co-intimés de leurs diverses demandes en cause d'appel :

. CONSTATE que Monsieur Jean X... ne demande pas expressément, actuellement, la résiliation du bail et l'expulsion des époux A... ; LE DEBOUTE de sa demande au paiement de 1 franc de dommages-intérêts ;

. DEBOUTE les époux A... de leurs deux demandes contre Monsieur Jean X... en paiement de 10.000 francs de dommages-intérêts et de 10.000 francs de dommages et intérêts ; LES DEBOUTE de leur demande en paiement contre Monsieur B... Z..., au titre d'une prétendue promesse de porte-fort ;

[\* soit, en raison de leur irrecevabilité, car nouvelles,

\*] soit, car extérieures

. DEBOUTE les époux A... de leur demande en paiement de la somme de 10.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile, mais LES CONDAMNE à payer 5.000 Francs (CINQ MILLE FRANCS) à Monsieur Jean X... en vertu de ce même article,

[\* soit, car extérieures au litige (la question du maintien dans les lieux ne se pose pas en l'état des rapports locatifs),

\*] soit, sans objet (article 700),

. FAIT MASSE de tous les dépens de première instance et d'appel qui seront supportés in solidum, et par moitié, par Monsieur B... Z..., d'une part, et par les époux A..., d'autre part, et qui seront recouvrés directement et in solidum contre eux, dans cette proportion, par la SCP d'Avoués KEIME & GUTTIN, 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 signé le présent arrêt :

- débouter, par ailleurs, Monsieur X... de ses demandes, pour les causes sus-énoncées,

ainsi que de celle articulée au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, dans la mesure où l'intimé succombera en cause d'appel,

- statuer ce que de droit quant aux dépens,

Le Greffier,

Le Président,

- ordonner la distraction des dépens conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'ordonnance de clôture a été signée le 24 avril 1997 et l'affaire plaidée pour toutes les parties, à l'audience du 20 mai 1997.

Sylvie RENOULT

Alban CHAIX

SUR CE, LA COUR,

I/ Considérant qu'il est constant que le contrat de bail originaire, conclu le premier août 1981, est un contrat à durée déterminée de 13 mois et que l'occupation des lieux s'est maintenue en vertu de reconductions tacites, successives, (au sens de l'article 1738 du Code Civil) ; qu'en application de cet article 1738, c'est, à chaque fois, un nouveau bail qui s'est formé et qu'ainsi les sûretés -et notamment, le cautionnement solidaire de Monsieur Z... donné en 1981- se sont éteintes avec le bail originaire ; que de plus, en raison de son caractère accessoire (article 2012 du Code Civil), le cautionnement solidaire donné par Monsieur Z... en 1981 ne pouvait concerner que les seules obligations nées du contrat de bail originaire du 1er août 1981 ; qu'à aucun moment, ultérieurement, à l'occasion des diverses reconductions tacites, Monsieur Z... n'a souscrit expressément de nouveaux engagements de caution solidaire pour ces nouveaux baux ;

Considérant que le bailleur, Monsieur X... n'était donc pas fondé, en mai 1994, à agir en justice contre Monsieur Z... en sa qualité de caution solidaire ; que la Cour n'entrera donc pas davantage dans le détail des autres diverses argumentations des parties, relatives notamment à la durée de ce bail, et à la validité de la décision de Monsieur Z... de retirer sa caution, par la suite, en février 1994 ;

II/ Mais considérant que Monsieur B...

Z... ne s'était pas seulement engagé envers Monsieur X..., en tant que caution solidaire en 1981, mais que, dès l'origine, il a clairement pris envers lui l'engagement distinct et personnel, de payer lui-même les loyers dus par sa fille (pris par le couple époux A...) ; qu'ainsi, par sa lettre, aux termes précis et non équivoques, du 27 décembre 1989, Monsieur Z... écrivait au bailleur :

"Je vous confirme comme convenu l'accord intervenu entre nous sur un loyer mensuel de 3.300 francs pour l'appartement que vous louez à ma fille" ,

et que, par une autre lettre du 10 février 1992, aux termes tout aussi précis, il annonçait à Monsieur X... le mariage de sa fille avec Monsieur A... et indiquait clairement :

" J'ajoute aussi que rien ne sera modifié aux modalités de paiement. Je continuerai à vous régler pour compte de ma fille avec ma ponctualité habituelle" ;

Considérant de plus, qu'il est constant, qu'il n'a jamais été prétendu qu'à un quelconque moment, depuis 1981, Mademoiselle Y...

Z..., puis les époux A..., auraient eux-mêmes assuré personnellement le paiement des loyers, charges et taxes, alors qu'il est patent qu'il s'agit de deux personnes handicapées et sans emploi (actuellement bénéficiaires de l'aide juridictionnelle totale) qui ne sont pas en mesure de faire face, personnellement, à leurs obligations de locataires (ou d'occupants sans droit , ni titre) ;

Considérant qu'il est donc manifeste que, dès 1981, Monsieur Z... qui a toujours tout payé, avait pris un engagement distinct et personnel envers Monsieur X... ; qu'il doit donc exécuter de bonne foi ses obligations ainsi librement souscrites par lui, en toute connaissance de cause, et sans qu'il n'ait jamais prétendu qu'un quelconque vice du consentement aurait affecté sa libre volonté de s'engager en tant que débiteur personnel ; qu'il n'a jamais, par la suite, expressément dénoncé cet engagement personnel pris par lui ; que le premier juge a donc fait une exacte analyse de la commune intention, constante, des parties sur ce point et que son jugement est confirmé, de ce chef ;

Considérant que les termes non équivoques, de Monsieur Z..., ci-dessus analysés, sont larges quant à la portée de son engagement personnel, puisqu'il ne parle que de "modalités de paiement" et de paiements qu'il ferait avec sa "ponctualité habituelle et ce, sans exprimer aucune limitation à "ses engagements de payer" ; que les