

Cour d'appel de Versailles, du 15 mai 1998, 1996-4079

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	15/05/1998
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934878

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 6 juillet 1989)

TEXTE INTÉGRAL

Suivant acte sous seing privé en date du 1er avril 1989, Monsieur X..., aux droits duquel se trouvent Madame Jacqueline X..., Monsieur Claude X... et Madame Emilie Y..., a donné en location à Monsieur et Madame Z... un appartement situé 27 rue Rousselle à Puteaux.

Le 30 juin 1995, Madame Jacqueline X..., Monsieur Claude X... et Madame Emilie Y... ont fait assigner Monsieur et Madame Z... devant le tribunal d'instance de Puteaux afin de:

- de voir valider le congé délivré le 27 septembre 1994 avec pour date d'effet le premier avril 1995.
- de voir ordonner leur expulsion ainsi que la séquestration de leurs meubles et objets mobiliers garnissant les lieux,
- de les entendre condamner à leur payer :

* une indemnité d'occupation des lieux de 6.000.00 francs jusqu'à parfaite libération des locaux,

[* la somme de 5.000.00 francs à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

*] et celle de 5.000.00 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

- de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Monsieur Leiras Victor Z... et Madame Manuela Z... ont soulevé la nullité du congé qui leur a été délivré le 27 septembre 1994 au motif que celui-ci n'a pas été donné à la requête du propriétaire nommément désigné mais par la SNC CAB.

A titre subsidiaire ils ont indiqué que le loyer actuel s'élève à 2.346.78 francs, que les dommages intérêts ne sont pas justifiés et qu'ils sont à la recherche d'un logement.

Ils ont demandé au Tribunal de dire que le bail a été renouvelé tacitement pour une nouvelle durée de trois ans et de condamner les demandeurs à leur payer la somme de 6.000.00 francs sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par jugement contradictoire en date du 21 novembre 1995, le tribunal d'instance de Puteaux a rendu la décision suivante:

Dit que le congé délivré le 27 septembre 1994 à la requête de la SNC CAB n'est pas valable ;

En conséquence rejette l'ensemble des demandes de Madame Jacqueline X..., Monsieur Claude X... et Madame Emilie Y....

Dit que le bail a été renouvelé pour une durée de trois ans à compter du premier avril 1995 ;

Rejette la demande des époux Z... formée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Laisse les dépens à la charge des demandeurs.

Le 9 avril 1996, Madame Jacqueline X..., Monsieur Claude X... et Madame Emilie Y... ont interjeté appel.

Ils soutiennent que le cabinet C.A.B. ayant reçu mandat de gestion immobilière des consorts X... pouvait procéder à la résiliation du bail, de sorte que le congé délivré par ce mandataire le 27 septembre 1994, est régulier.

Ils demandent donc à la Cour de:

Infirmier le Jugement rendu en date du 21 Novembre 1995.

Valider le congé délivré en date du 27 Septembre 1994 avec pour date d'effet le premier avril 1995,

Voir et ordonner l'expulsion des époux Z... ainsi que celle de tous occupants de leur chef,

Ordonner la séquestration du mobilier se trouvant dans les lieux,

Les condamner à payer aux Consorts X... la somme de 6.000 francs jusqu'à parfaite libération des lieux à titre d'indemnité d'occupation,

La somme de 5.000.00 francs au titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

La somme de 7.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Le condamner aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SCP FIEVET ROCHETTE LAFON, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Par conclusions signifiées le 19 mars 1998, Monsieur Claude X... et Madame Emilie X... veuve Y..., intervenants tant en leur nom personnel qu'en qualité d'héritiers de Madame Jacqueline X..., demandent en outre à la Cour de les déclarer recevables en leur demande de reprise d'instance à la suite du décès de Madame Jacqueline X... survenu le 17 janvier 1997 et de leur donner acte de ce qu'ils sollicitent l'adjudication à leur profit des conclusions signifiées en leur nom personnel et pour la défunte.

Monsieur et Madame Z... répondent que selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation, un congé pour vendre doit être donné par un mandataire au nom et pour le compte du propriétaire lui-même pour être valable, l'existence d'un mandat rédigé en termes généraux ne pouvant faire échec à cette nullité; que ce ne sont pas les consorts X... qui ont donné instruction de notifier le congé: que d'ailleurs, les appelants n'ont toujours pas justifié pas de leur qualité de propriétaires à la date du 12 janvier 1998 et par conséquent, de leur qualité à agir.

Ils demandent donc à la Cour de:

- constater le défaut de qualité à agir des consorts X...,

- par conséquent, déclarer irrecevable leur appel et les en débouter, - confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- condamner Mme Jacqueline X..., Monsieur Claude X... et Madame Emilie Y... à leur payer la somme de

10.000 Francs en vertu des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile

- condamner Madame Jacqueline X..., Monsieur Claude X... et Madame Emilie Y... en tous les dépens et dire qu'ils pourront être recouvrés directement par la SCP GAS, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'ordonnance de clôture a été signée le 31 mars 1998 et les dossiers des parties ont été déposés à l'audience du 31 mars 1998.

SUR CE, LA COUR:

Considérant que Monsieur Claude X... et Madame Emilie X... veuve Y... versent au dossier l'acte de décès de Madame Jacqueline X..., ainsi que l'attestation notariée en date du 30 juillet 1997 concernant les biens sis à Puteaux dépendant de sa succession; qu'il y a donc lieu de déclarer Monsieur Claude X... et Madame Emilie X... veuve Y... recevables en leur demande de reprise d'instance et de leur donner acte de ce qu'ils sollicitent l'adjudication à leur profit des conclusions signifiées en leur nom personnel et pour la défunte;

Considérant que les appelants versent également au dossier le relevé de propriété concernant les lots n°101, 128 et 241 de l'immeuble sis à Puteaux 25 rue Rousselle; qu'ils justifient ainsi être propriétaires de l'appartement litigieux et avoir qualité à agir;

Considérant que cependant, le congé délivré le 27 septembre 1994 aux époux Z..., leur a été notifié par lettre recommandée avec accusé de réception émanant de la société SNC Cie d'Administration de Biens, sans aucune indication du nom du bailleur; qu'il est de droit constant que tout congé délivré en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 doit comporter le nom du bailleur lui-même et que par conséquent, le congé où seul est indiqué le nom du mandataire, même investi d'un mandat régulier, n'est pas valable, que le grief subi par les destinataires de l'acte, du fait de cette irrégularité de forme est certain et direct (article 114 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile)

Considérant que c'est à juste titre que le premier juge a dit non valable le congé litigieux; que par conséquent, la Cour confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions;

Considérant qu'eu égard à l'équité, il y a lieu d'allouer à Monsieur et Madame Z... la somme de 5.000 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:

Déclare Monsieur Claude X... et Madame Emilie X... veuve Y... recevables en leur demande de reprise d'instance;;

Donne acte à Monsieur Claude X... et Madame Emilie X... veuve Y... de ce qu'ils sollicitent l'adjudication à leur profit des conclusions signifiées en leur nom personnel et pour Mme Jacqueline X... décédée le 17 janvier 1997;

Constate que Monsieur Claude X... et Madame Emilie X... veuve Y... justifient de leur qualité de propriétaires de l'appartement litigieux et déclare leur appel recevable;

Confirme en son entier le jugement déféré;

Et y ajoutant:

Déboute Monsieur Claude X... et Madame Emilie X... veuve Y..., intervenants tant en leur nom personnel qu'en qualité d'héritiers de Madame Jacqueline X..., des fins de toutes leurs demandes;

Condamne Monsieur Claude X... et Madame Emilie X... veuve Y..., intervenants tant en leur nom personnel qu'en qualité d'héritiers de Madame Jacqueline X..., à payer à Monsieur et Madame Z... la somme de 5.000 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 qui seront recouverts directement contre eux par la SCP GAS, 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, 15 mai 1998. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934878> (consulté le 20 juin 2026).