

Cour d'appel de Versailles, du 1 juin 2001, 2000-8616

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	01/06/2001
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006938502

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 6 juillet 1989) - Congé - Congé pour vendre - Prix de l'offre - Estimation - Caractère exorbitant et intention frauduleuse du bailleur

COUR D'APPEL DE VERSAILLES 1ère chambre 2ème section ARRET N° DU 01 JUIN 2001 R.G. N° 00/08616 AFFAIRE : EURL MILLE BIENS C/ X... Y... Appel d'un jugement rendu le 18 Octobre 2000 par le T.I. BOULOGNE BILLANCOURT Expédition exécutoire Expédition Copie délivrées le : à :

Me Claire RICARD SCP DELCAIRE BOITEAU

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LE PREMIER JUIN DEUX MILLE UN, La cour d'appel de VERSAILLES, 1ère chambre 2ème section, a rendu l'arrêt CONTRADICTOIRE suivant, prononcé en audience publique, La cause ayant été débattue, à l'audience publique du 24 Avril 2001, La cour étant composée de : Monsieur Alban CHAIX, président, Madame Marie-Christine LE BOURSICOT, conseiller, Monsieur Daniel CLOUET, conseiller, assistée de Madame Caroline DE GUINAUMONT, greffier, et ces mêmes magistrats en ayant délibéré conformément à la loi, DANS L'AFFAIRE ENTRE : EURL MILLE BIENS ayant son siège 61 rue Montcalm 75018 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, APPELANTE CONCLUANT par Me Claire RICARD, avoué à la Cour PLAIDANT par Me RINCOURT, avocat au barreau de PARIS

ET Monsieur X... Y... ... par la SCP DELCAIRE BOITEAU, avoués à la Cour PAIDANT par Me Ahcene BOZETINE, avocat au barreau de PARIS 5 FAITS ET PROCEDURE, Par acte sous seing privé en date du 02 février 1988, Monsieur Z... A... a donné en location à Monsieur Y... X... un local à usage d'habitation d'une superficie de 17,5 sis au 4e étage d'un immeuble sans ascenseur sis au 48, rue du point du jour à Boulogne Billancourt (92100). Le 16 juillet 1999, la société CASTEELE, Administrateur de biens a écrit à Monsieur Y... pour l'informer de la vente de l'immeuble où il est locataire. Le 28 juillet 1999, le locataire a reçu congé pour vendre

de la part des nouveaux propriétaires: -M. B... C... -M. B... D... -M. E... F.... le 27 janvier 2000, la société EURL MILLE BIENS a acquis l'ensemble immobilier où se situe ladite habitation. Par acte d'huissier en date du 1er mars 2000, la société EURL MILLE BIENS a assigné Monsieur Y... devant le Tribunal d'instance de Boulogne Billancourt aux fins de voir: -valider le congé délivré le 28 juillet 1999 pour le 31 janvier 2000 sur le fondement de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989; -constater que le défendeur est, depuis cette dernière date, déchu de son droit de tout titre d'occupation sur le local litigieux, -ordonner l'expulsion du défendeur et de tous occupants de son chef. Par un jugement contradictoire en date du 18 octobre 2000, le tribunal d'instance de Boulogne Billancourt a rendu la décision suivante Prononce la nullité du congé délivré par les consorts B... et Monsieur E... à Monsieur X... Y... le 28 juillet 1999 sur le fondement de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 et concernant le logement dont Monsieur X... Y... est locataire au 48, rue du Point du Jour à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) ; Déboute la Société EURL MILLE BIENS de l'ensemble de ses demandes en principal et accessoires ; Condamne la société EURL

MILLE BIENS au versement de la somme de 1.500 francs à Monsieur X... Y... à titre de dommages et intérêts ; Condamne la Société EURL MILLE BIENS au versement de la somme de 3.000 francs à Monsieur Y... au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile du nouveau code de procédure civile ; Condamne la Société EURL MILLE BIENS aux dépens ; Le 20 décembre 2000, la société EURL MILLE BIENS a interjeté appel. Elle soutient que l'exécution de cette décision cause à l'EURL MILLE BIENS ainsi qu'à l'ensemble des habitants de l'immeuble un important préjudice et leur fait courir un risque extrêmement lourd, la charpente surplombant le lot occupé par Monsieur Y... étant affecté

de graves désordres structurels pouvant nuire à la stabilité de l'immeuble en son entier, et fait valoir que , sur la ventilation du prix global de cession de l'immeuble, seule la démonstration d'une fraude au droit du locataire permet de valider un bail, le juge ne pouvant se substituer aux parties pour se prononcer sur un prix d'autant que les dispositions de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989 ne prévoient aucunement le calcul sur la base de l'acquisition de l'ensemble immobilier total pour évaluer le logement cité par Monsieur Y... et que le prix d'ensemble, en marge d'une vente pratiquée au détail, tient compte des nécessaires travaux de charpente et autres travaux sur parties communes, des locaux occupés, que le grief de défaut de ventilation n'est pas fondé et que, quand bien même le prix proposé au locataire serait élevé, la Cour de cassation a pu rappeler dans une autre affaire que le prix excessif du prix proposé et supérieur à 50% ne saurait être à lui seul constitutif d'une manoeuvre frauduleuse. Elle demande donc à la Cour de : Dire et juger L'EURL MILLE BIENS recevable et bien fondée en son appel; Y faisant droit ; Réformer en toutes ses dispositions le jugement du 18 octobre 2000 sauf en ce qu'il dit n'y avoir application aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 ; Et, statuant à nouveau ; Valider le congé donné le 28 juillet 1999 pour le 31 janvier 2000 sur le fondement de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ; Constaté que faute par Monsieur Y... X... d'avoir accepté l'offre qui lui a été faite, il est devenu occupant sans droit ni titre depuis le 1er février 2000 ; En conséquence, ordonner son expulsion ainsi que de tous occupants de son chef en la forme accoutumée, avec, si besoin est, l'assistance du commissaire de police et de la force armée, et ce sous astreinte définitive de 1.000 francs par jour de retard ; Ordonner la séquestration des biens, meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués dans tout

garde-meuble qu'il plaira à la société propriétaire, et ce aux frais, risques et périls du défendeur ; condamner Monsieur X... Y... au paiement d'une indemnité d'occupation équivalant au loyer contractuel avec charges, et ce à compter du 1er février 2000, date d'effet du congé, ladite indemnité majorée de 50% passé le délai de deux mois après prononcé de l'arrêt ; Le condamner à payer à L'EURL MILLE BIENS la somme de 10.000 francs sur le fondement de l'article sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. le condamner enfin en tous les dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Maître Claire RICARD, avoué aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. Monsieur X... Y... prétend que la société EURL MILLE

BIENS tente de justifier d'une procédure à bref délai par la prétendue nécessité de travaux eu égard à un danger mortel que la présence du locataire ferait encourir aux autres habitants de l'immeuble pour faire procéder à l'expulsion de ce dernier, alors que, d'une part, l'étude faite par le cabinet POULAUD-JATHIERES le 8 septembre 2000, soit deux mois avant la visite de l'architecte, fait état d'un gros oeuvre en état satisfaisant, d'une couverture étanche et de façades en briques en bon état et de travaux dont la durée ne devraient pas excéder plus de six à huit semaines, que d'autre part, sur la demande de prononcé judiciaire du bail, celle-ci doit être écartée au motif que sur les loyers impayés elle n'a pas été précédée d'un commandement de payer et que sur le défaut d'assurance le locataire justifie de la souscription d'un tel contrat, alors qu'enfin, sur la nullité du congé pour vendre, la collusion frauduleuse est avérée. Il demande donc à la Cour de Dire et juger L'EURL mille biens irrecevable et mal fondée en son appel ; confirmer le jugement du 18 octobre 2000 en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il dit n'y avoir lieu à l'application des dispositions

de la loi du 1er septembre 1948 ; Débouter L'EURL MILLE BIENS de sa demande de résiliation de bail ; Accueillir Monsieur Y... en l'ensemble de ses prétentions ; Dès lors Vu l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, Vu l'article 15-II de la loi du 16 juillet 1989, Vu la loi du 1er septembre 1948, Vu la loi du 4 avril 1953, Requalifier le bail et dire que le logement litigieux relève de la loi du 1er septembre 1948 ; en conséquence : Désigner un expert pour déterminer la valeur locative du bien litigieux ; Recevoir Monsieur Y... en sa demande de provision ; Y faisant droit, Condamner la société EURL MILLE BIENS à lui verser la somme de 50.000 francs sur le surplus des loyers payés ; Dans l'hypothèse où le bail n'est pas requalifié ; Vu l'article 1719 du code civil, Condamner la Société EURL MILLE BIENS à remettre l'appartement en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué ; Condamner la société EURL MILLE BIENS au paiement de la somme de 10.000 francs au titre de dommages et intérêts pour violation de son obligation d'entretien ; Condamner L'EURL MILLE BIENS pour procédure abusive à une somme de 15.000 francs ; La condamner au paiement de la somme de 12.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; La condamner enfin en tous les dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de la SCP DELCAIRE et BOITEAU, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. L'ordonnance de clôture a été signée le 24 avril 2001 et l'affaire appelée à cette même date ; SUR CE, LA COUR, I- Considérant, qu'en Droit, une offre de vente notifiée par le bailleur en vertu de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 peut constituer une fraude affectant cet acte juridique et justifiant son annulation, s'il est démontré par le preneur à qui incombe la charge de cette preuve que le prix proposé est volontairement dissuasif dans l'intention évidente de l'empêcher d'exercer son droit légal de

préemption ; Considérant qu'en la présente espèce, Monsieur Y... n'a pas visé devant le premier juge des références de transactions contemporaines de la date de délivrance de ce congé et portant sur des biens du

voisinage présentant les mêmes caractéristiques; que, notamment les conclusions du 13 septembre 2000 n'ont cité aucun prix de transactions comparables et que ce locataire se bornait à affirmer que son logement devait être estimé à 151.136 francs ; que le tribunal qui ne s'est référé à aucune transaction pouvait être retenue comme référence a cependant suivi ce moyen du défendeur en ne tenant compte que du prix de vente de l'immeuble dont s'agit, alors qu'il s'agissait d'une vente de tout l'ensemble et non pas de chacun des appartements le composant ; que la valeur vénale de chacun de ces appartements est particulière et doit être fixée in concreto et non pas simplement en divisant le prix de vente total par la superficie de cet immeuble ; qu'au demeurant, le jugement déféré a prononcé la nullité de ce congé sans se fonder expressément sur l'existence d'une fraude ni caractériser celle-ci, alors pourtant que c'est ce fondement qui est toujours explicitement invoqué par Monsieur Y... ; que l'intimé se borne à invoquer un article du journal " LE NOUVEL OBSERVATEUR " du 25 mars 1999 (annexé à ses dernières conclusions devant la Cour) selon lequel, à cette époque, le prix d'environ 6.500 francs le M2 était celui pratiqué " dans le secteur de BOULOGNE-BILLANCOURT" ; qu'il s'agit là d'une évaluation trop large et trop générale qui ne peut donc permettre de juger que le prix proposé le 28 juillet 1999 aurait été excessif, voire frauduleux ;qu'en tout état de cause, une éventuelle fraude ne pourrait être retenue qu'à la charge de son auteur, c'est à dire en l'espèce, les consorts NOEL G... et E... venant aux droits de Madame A... Z... (la bailleuse de 1988), auteurs de ce congé, et non pas contre l'appelante, actuelle propriétaire depuis le 20 janvier 2000,

qui n'a pas fait délivrer ce congé ; que de plus, dans ses dernières conclusions du 24 avril 2001, Monsieur Y... argue expressément de ce qu'il y aurait eu, selon lui, une " collusion frauduleuse" entre L'EURL appelante et les anciens propriétaires, alors pourtant qu'il n'a jamais appelé ceux-ci dans la cause pour leur permettre de venir s'expliquer contradictoirement sur cette prétendue fraude qu'il veut leur imputer ; Considérant par ailleurs que l'appelante a communiqué plusieurs documents justificatifs, précis et concordants, qui permettent de démontrer que le prix litigieux est fondé et justifié et qu'il correspond au prix du marché ; que ces documents ne sont sérieusement pas critiqués par l'intimé qui n'a jamais démontré que son appartement aurait été dans un " état particulier de délabrement", comme il se contente de l'affirmer; Considérant que Monsieur Y... est débouté de ses demandes en nullité et dommages et intérêts fondées sur une prétendue fraude, et que le jugement déféré est confirmé ; que la cour statuant à nouveau juge donc que le congé pour vendre est régulier, fondé et justifié et exempt de toute fraude, et qu'il doit recevoir sa pleine application ; que la Cour ordonne donc l'expulsion de Monsieur Y... et celle de tous occupants de son chef, ainsi que la séquestration de leurs mobiliers, qui se feront conformément aux dispositions des articles 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991 (modifiée par la loi du 29 juillet 1998) et ce sous astreinte provisoire de 600 francs par jour de retard, à compter de l'expiration du délai de deux mois à compter du commandement (article 62) ; que la Cour condamne Monsieur Y... à payer une indemnité

d'occupation correspondant au loyer mensuel majoré des charges locatives, et ce à compter de la date de prise d'effet de ce congé, soit le 1er février 2000, sans cependant qu'il n'y ait lieu d'ordonner une majoration de ce montant, passé un délai de deux mois après le prononcé du présent arrêt ; II- Considérant que

tous les autres moyens et toutes les autres argumentations et demandes formulés par l'intimé deviennent donc sans objet, et que Monsieur Y... en est débouté ; qu'il est souligné, à toutes fins utiles, que contrairement à ce que semble penser l'intimé, les conclusions de l'appelante ne formulent aucune demande de résiliation du bail ; III- Considérant qu'il résulte de la motivation ce-dessus développée (paragraphe I) , qu'aucune fraude ni " collusion frauduleuse " ne sont retenues, et que Monsieur Y... est donc débouté de sa demande en paiement de 15.000 francs de dommages et intérêts pour cette prétendue procédure abusive ; que le jugement est infirmé en ce qu'il lui a accordé 15.000 francs de dommages et intérêts ; que de plus, compte tenu de l'équité, Monsieur Y... est débouté de sa demande en paiement de 12.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et que le jugement est infirmé en ce qu'il lui a accordé 3.000 francs de ce chef ; que par contre, l'intimé est condamné à payer 6.000 francs à l'appelante sur ce même fondement ; PAR CES MOTIFS, LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ; Vu l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 : DEBOUTE Monsieur X... Y... des fins de son appel et de toutes les demandes que celui-ci comporte ; INFIRME le jugement déféré et statuant à nouveau : [*Valide le congé pour vendre ; Par conséquent :

*]Ordonne l'expulsion de Monsieur Y... et celle de tous occupants de son chef, ainsi que la séquestration de leurs mobiliers, qui se feront conformément aux dispositions des articles 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991, et ce sous astreinte provisoire de 600 francs par jour de retard, à compter de l'expiration du délai de deux mois à compter du commandement (article 62 de la loi); CONDAMNE Monsieur Y... à payer à L'EURL "MILLE BIENS" une indemnité d'occupation correspondant au loyer mensuel majoré des charge locatives, et ce à

compter du 1er février 2000 ; DEBOUTE l'appelante de sa demande de majoration de cette indemnité d'occupation ; CONDAMNE Monsieur Y... à payer à l'appelante 6.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. LE CONDAMNE aux entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés contre eux directement contre lui par Maître RICARD, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. Et ont signé le présent arrêt : Monsieur Alban CHAIX, qui l'a prononcé, Madame Caroline DE GUINAUMONT, qui a assisté à son prononcé, Le GREFFIER,

Le PRESIDENT

RÉFÉRENCE

JURI, 1 juin 2001. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006938502> (consulté le 20 juin 2026).