

Cour d'appel de Versailles, du 14 février 2001, 1999-135

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	14/02/2001
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936881

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 1er septembre 1948)

FAITS ET PROCEDURE, Monsieur et Madame Guy X... sont locataires depuis le 3 juillet 1979 d'un appartement à usage d'habitation sis au numéro 149 de la rue LAMARCK à PARIS (75018) le bail ayant été conclu au visa de l'article 3 quinquies de la loi du 1er septembre 1948 ; cet immeuble est devenu la propriété de la SARL TIBERE-INVESTISSEMENTS, le 15 septembre 1993 ; cette bailleuse a délivré un congé pour vendre, le 4 novembre 1993 avec effet au 14 juillet 1994, en visant l'article 15-I (et II) de la loi du 6 juillet 1989. Monsieur et Madame Guy X... ont assigné cette SARL devant le tribunal d'instance de PARIS (18ème), le 19 octobre 1993, pour demander la nullité de ce congé, et ce, au motif que la loi du 1er septembre 1948 demeurerait applicable à ce bail. Monsieur Y... X... était intervenant volontaire. Le tribunal d'instance statuant par jugement du 25 mai 1994 a rendu la décision suivante : - dit que le bail consenti le 1er avril 1968 à Monsieur et Madame X... ainsi que celui consenti le 3 juillet 1979 à Monsieur X... Y... sont restés soumis aux dispositions générales de la loi du 1er septembre 1948, - rejette la demande de validation du congé du 4 novembre 1993 délivré à Monsieur Y... X..., - ordonne une constatation, - commet Monsieur Z... demeurant 7, rue Constance à PARIS (75018) pour y procéder, avec mission, en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées en s'entourant de tous renseignements, en consultant tous documents, en entendant tous sachants, ainsi que les parties en leurs dires et explications : * d'établir un décompte de surface corrigée pour chacun des logements dont s'agit, * de déterminer le loyer légal, * de faire les comptes entre les parties tant en ce qui concerne le loyer que les charges et ce dans la limite des prescriptions applicables, - dit que Monsieur Z... devra déposer au greffe de ce tribunal un rapport écrit de ses opérations avant le 1er octobre 1994 sauf prorogation de délai sollicité en

temps utile, - fixe à 5.000 francs TTC, le montant de la provision par avance sur la rémunération du constatant, que la société TIBERE INVESTISSEMENTS devra verser directement entre ses mains, avant le 1er juillet 1994, à charge pour celui-ci d'informer immédiatement le tribunal du versement ou de son défaut, - donne acte à la société TIBERE INVESTISSEMENTS de ce qu'elle est disposée à installer à ses frais dans le débarras au fond de l'entrée du logement loué à Monsieur et Madame Guy X... une salle d'eau (lavabo et douche avec eau chaude et froide et ventilation réglementaire), - sursoit à statuer sur le surplus des demandes, - réserve les dépens. Les consorts A... (anciens propriétaires-bailleurs) et la SARL TIBERE-INVESTISSEMENTS ont interjeté appel, et par arrêt du 11 octobre 1996, la Cour d'Appel de PARIS (6ème chambre - section B) a rendu la décision suivante : - donne acte à Madame Germaine B... épouse X... et à Monsieur X... de ce qu'ils reprennent à leur compte les écritures signifiées par Monsieur Guy X... décédé, - écarte des débats pour les causes sus-énoncées les conclusions signifiées le 12 septembre 1996 par Madame Germaine X... et par Monsieur Y... X..., - confirme le jugement rendu le 25 mai 1994 par le tribunal d'instance de PARIS 18ème en toutes ses dispositions, à l'exception de celles se rapportant à la demande de mise hors de cause des consorts C..., Et statuant à nouveau sur ce point, - met les consorts A...

hors de cause, - donne en tant que de besoin acte à la société TIBERE INVESTISSEMENTS de ce qu'elle accepte de faire effectuer les travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité dans l'appartement occupé par Madame Germaine X... selon les modalités contenues dans ses conclusions signifiées le 5 décembre 1994, (installation d'une salle d'eau avec lavabo et douche alimentés en eau chaude et froide et d'une ventilation réglementaire), - dit que Monsieur Z... devra déposer son rapport

dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, et que la société bailleuse devra lui verser la provision entre ses mains dans le délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt, - rejette toutes demandes autres, plus amples ou contraires des parties, - rejette les demandes formées par les parties sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamne la société TIBERE INVESTISSEMENTS aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction pour ces derniers au profit de Maître KIEFFER JOLY dans les conditions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile et conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle. Sur pourvoi en cassation formé, la SARL TIBERE-INVESTISSEMENTS, (Monsieur Y... X... et Madame Germaine B... veuve de Monsieur Guy X... étant défendeurs à cette cassation), la Cour de CASSATION (3ème chambre) a, par arrêt du 18 novembre 1998, au visa de l'article 20 de la loi du 21 juillet 1994, rendu la décision suivante: - casse et annule, sauf en ce qu'il a décidé que le bail consenti le 1er avril 1968 à Monsieur et Madame X... était resté soumis aux dispositions générales de la loi de 1948, ordonné un constat en ce qui concerne ce bail et mis hors de cause les consorts A..., l'arrêt rendu le 11 octobre 1996, entre les parties, par la cour d'appel de PARIS ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de VERSAILLES, - condamne, ensemble, les consorts X... aux dépens, - dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé. Dans ses dernières conclusions, la SARL TIBERE-INVESTISSEMENTS demande à la Cour de : Vu le décret du 22 août 1978 modifié par le décret du 8 janvier 1980 et par le décret du 14 mars 1985, l'article 20 de la loi du 21 juillet 1994 et l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, - dire et juger Monsieur Y... X... tant irrecevable que mal fondé en toutes ses demandes, fins et conclusions, et l'en débouter, - dire et juger : - à titre principal, que les locaux donnés à bail à Monsieur Y... X... étaient conformes aux normes du décret du 22 août 1978, A titre subsidiaire, que Monsieur Y... X... a renoncé à invoquer la non-conformité des locaux avec les normes du décret du 22 août 1978, A titre plus subsidiaire encore, que la sanction de la non-conformité des locaux avec les normes du décret du 22 août 1978 consiste seulement dans la possibilité de demander la mise en conformité des locaux et n'affecte pas la validité du bail dérogatoire, En conséquence, - dire et juger que le bail dérogatoire consenti à Monsieur Y... X... est régulier, - valider le congé délivré par la société TIBERE-INVESTISSEMENTS à Monsieur Y... X... par exploit du 4 novembre 1993 et ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef et

ce, en la forme accoutumée avec l'assistance du Commissaire de Police et de la Force Armée, si besoin est, - ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux dans un garde-meuble au choix de la société TIBERE-INVESTISSEMENTS et aux frais, risques et périls de Monsieur Y... X..., - condamner Monsieur Y... X... à payer à la société TIBERE-INVESTISSEMENTS à titre d'indemnité d'occupation, la somme de 3.000 francs par mois indexée sur l'indice du coût de la construction à compter du 1er août 1994, date d'effet du congé, jusqu'au complet déménagement et restitution effective des clés, en deniers ou quittances valables, - condamner Monsieur Y... X... à payer à la société TIBERE-INVESTISSEMENTS la somme de 20.000 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamner Monsieur Y... X... aux entiers dépens, dont

distriction au profit de la SCP JULLIEN LECHARNY ROL, conformément à l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. Dans ses dernières conclusions, Monsieur Y... X... demande à la Cour de : - débouter la société TIBERE-INVESTISSEMENTS de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions, Avant-dire-droit, commettre tel expert qu'il plaira à la Cour, à la charge des propriétaires, afin d'évaluer les travaux devant être entrepris par la société TIBERE-INVESTISSEMENTS pour que les locaux soient rendus conformes aux normes de confort et d'habitabilité, - condamner la société TIBERE-INVESTISSEMENTS à faire effectuer les travaux de mise en conformité aux normes d'habitabilité et de confort imposées par les articles 2, 3 et 4 du décret n° 78-924 du 22 août 1978, - condamner la société TIBERE-INVESTISSEMENTS au règlement de la somme de 20.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens qui comprendront ceux de première instance dont distriction au profit de la SCP FIEVET ROCHETTE LAFON, avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. L'ordonnance de clôture a été signée le 12 octobre 2000 et l'affaire plaidée à l'audience du 13 décembre 2000. SUR CE, LA COUR, Considérant en Droit que si les locaux faisant l'objet ou ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu en vertu de l'article 3bis-2°, de l'article 3 quater, de l'article 3 quinquies, de l'article 3 sixies ou de l'article 3 septies de la loi du 1er septembre 1948 ne satisfont pas aux normes prévues à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 (et fixées par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987) ou si les formalités de conclusion de ce contrat n'ont pas été respectées, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité de ces locaux avec ces normes, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours ; que conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi du 21 juillet

1994 d'application immédiate aux baux en cours, cette demande doit être présentée dans le délai d'un an à compter de la date d'effet de ce contrat ou, pour les contrats de location conclus antérieurement à la publication de la présente loi, dans le délai d'un an à compter de la date de publication ; qu'à défaut d'accord entre les parties, le juge peut, soit fixer un nouveau loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19 de la

loi du 6 juillet 1989, soit déterminer, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte ; qu'en Droit, enfin, les dispositions du chapitre III de la loi du 1er septembre 1948 ne sont plus applicables aux locaux mentionnés au 1er alinéa de cet article 20 de la loi du 21 juillet 1994 ; Considérant qu'il est constant, en la présente espèce, que jamais Monsieur X... n'a demandé dans ces délais de la loi une quelconque mise en conformité des lieux loués, et que ce n'est que devant le tribunal d'instance, en 1994, que pour la première fois et pour les seuls besoins de la défense de sa cause, que l'intéressé a prétendu que cette location devait être soumise aux dispositions générales de la loi du 1er septembre 1948 ; Considérant, par ailleurs, que Monsieur X... n'est plus en droit de prétendre que les locaux litigieux n'étaient pas conformes au décret du 22 août 1978, alors que l'article 3 du décret n° 87-149 du 6 mars 1987 a abrogé ledit décret ; Considérant que de plus, et surtout, il est retenu contre Monsieur X... que depuis 1979, et à travers trois renouvellements du bail, en 1985, 1988 et 1991, il a régulièrement payé le loyer librement convenu, sans protestations, ni réserves, et que donc, par ses actes positifs et répétés, il a ainsi clairement manifesté son intention certaine et non équivoque de renoncer à l'application des dispositions générales de la loi du 1er septembre

1948 ; Considérant que ce sont donc les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui doivent s'appliquer, et que déjà à la date de délivrance du congé pour vendre, le 4 novembre 1993, Monsieur X... n'était plus fondé à prétendre que les formalités de conclusion de ce bail n'avaient pas été respectées alors que, dès le décret du 6 mars 1987 -soit 5 années et 9 mois auparavant- le décret du 22 août 1978 avait été abrogé ; que la société bailleuse était donc en droit, en novembre 1993, de se prévaloir de l'application de la loi du 6 juillet 1989 et de délivrer un congé pour vendre en vertu de l'article 15-I (et II) de ladite loi ; qu'au demeurant, le bien-fondé de ce congé pour vendre n'est plus discuté ni contesté par Monsieur X... qui, notamment, n'a plus prétendu que le prix proposé était exagéré et dissuasif, et qu'il était frauduleux ; que ce congé est donc déclaré régulier, justifié et valable ; Considérant que Monsieur X... est, par conséquent, débouté de tous ses moyens et de toutes ses demandes, et notamment de celle tendant à faire exécuter des travaux de mise en conformité, celle-ci n'ayant même pas été formulée devant le premier juge ; que le jugement déféré est entièrement infirmé ; que compte tenu de l'équité, l'intimé est débouté de sa demande en paiement de 20.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; Considérant que le congé pour vendre étant régulier, justifié et valable, et l'offre de vente n'ayant pas été acceptée, Monsieur X... Y... est déclaré déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur ces locaux ; que la Cour ordonne donc la séquestration de son mobilier et son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef qui se feront conformément aux dispositions des articles 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991 (réformée par la loi du 29 juillet 1998) ; Considérant de plus que la Cour condamne Monsieur X... à payer une somme de 3.000 francs par mois, à titre d'indemnité d'occupation, mais sans

l'indexation réclamée par l'appelante, et ce, à compter du 1er août 1994, date de prise d'effet de ce congé,

jusqu'à la libération complète et effective des locaux litigieux, et remise des clés à la propriétaire, en derniers ou quittances ; Considérant que Monsieur X... sera condamné à payer 15.000 francs à la SARL TIBERE-INVESTISSEMENTS, en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, eu égard à l'équité ; PAR CES MOTIFS, LA COUR statuant publiquement, contradictoirement, en audience solennelle, sur renvoi après cassation : VU l'arrêt de la Cour de CASSATION (3ème chambre) du 18 novembre 1998 : VU l'article 20 de la loi du 21 juillet 1994 : DEBOUTE Monsieur Y... X... des fins de tous ses moyens et de toutes ses demandes ; VU l'article 15-I (et II) de la loi du 6 juillet 1989 : VALIDE le congé pour vendre ; PAR CONSEQUENT : ORDONNE la séquestration de mobilier et l'expulsion de Monsieur X... et de tous occupants de son chef, qui se feront conformément aux dispositions des articles 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991 (réformée par la loi du 29 juillet 1998) ; CONDAMNE Monsieur X... à payer à la SARL TIBERE-INVESTISSEMENTS une indemnité d'occupation de 3.000 francs (TROIS MILLE FRANCS) par mois mais (sans l'indexation réclamée par l'appelante), à compter du 1er août 1994, en deniers ou quittances, et ce, jusqu'à la libération effective et complète des lieux et la remise des clés à la propriétaire ; CONDAMNE Monsieur X... à payer 15.000 francs (QUINZE MILLE FRANCS) à la SARL TIBERE-INVESTISSEMENTS, en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; CONDAMNE Monsieur X... à tous les dépens de première instance et d'appel (qui comprendront ceux afférents à la décision cassée (article 639 du Nouveau Code de Procédure Civile), et qui seront recouvrés directement contre lui par la SCP d'avoués JULLIEN LECHARNY ROL, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET :

Le greffier,

Le Président, Le greffier,

Le Président, Claudette DAULTIER

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 14 février 2001. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936881> (consulté le 21 juin 2026).