

Cour d'appel de Versailles, du 12 mai 2000, 1998-6514

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	12/05/2000
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935734

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 6 juillet 1989) - Congé - Congé pour vendre - Validité

FAITS ET PROCÉDURE, Par acte sous seing privé en date du 18 octobre 1980, la SCI VICTOIRE ERAGNY a consenti à Monsieur et Madame X... un bail à usage d'habitation pour un appartement sis 2 rue de la Danne Verte à ERAGNY SUR OISE, moyennant un loyer de 1.377 francs par mois, renouvelé à plusieurs reprises et la dernière fois le 1er décembre 1989 pour une durée de 6 ans. Par acte en date du 19 mai 1995 elle leur a notifié un congé pour vendre en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Par acte d'huissier en date du 14 avril 1997, la SCI VICTOIRE ERAGNY, société en liquidation judiciaire représentée par son liquidateur la société ABEILLE ASSURANCES, a fait citer Monsieur et Madame X... devant le tribunal d'instance de PONTOISE afin de voir valider le congé délivré suivant acte d'huissier le 19 mai 1995 pour le 30 novembre suivant ; dire et juger que les locataires sont occupants sans droit ni titre et ordonner leur expulsion ; les voir condamner à payer une indemnité d'occupation de 3.000 francs par mois jusqu'à la libération des lieux ainsi qu'une somme de 7.000 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Par jugement contradictoire et en premier ressort en date du 16 juin 1998, le tribunal d'instance de PONTOISE a rendu la décision suivante : - rejette la fin de non recevoir soulevée par Monsieur et Madame X... et déclare la demande recevable, - valide le congé délivré à Monsieur et Madame X... le 19 mai 1995 pour le 30 novembre 1995 par la SCI VICTOIRE ERAGNY, - constate l'existence d'un contrat de bail entre les parties depuis le 1er décembre 1995, En conséquence, - déboute la SCI VICTOIRE ERAGNY de sa demande d'expulsion et de fixation d'une indemnité d'occupation, - déclare irrecevable la demande reconventionnelle de Monsieur et Madame X... tendant à la fixation du montant du loyer en application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, - dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire de la présente décision, -dit n'y

avoir lieu à l'application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, - laisse les dépens à la charge de la demanderesse. Par déclaration en date du 7 juillet 1998, SCI VICTOIRE ERAGNY, société en liquidation judiciaire représentée par son liquidateur la société ABEILLE ASSURANCES a interjeté appel de cette décision. Elle soutient que lors de la délivrance du congé pour vendre, elle avait parfaitement qualité pour agir étant donné que la délivrance d'un congé pour vendre constitue un acte entrant dans le cadre des besoins de liquidation de la SCI VICTOIRE ERAGNY, qui conserve la personnalité morale pour les besoins de sa liquidation ; que l'échéance du bail de Monsieur et Madame X... était fixée au 30 novembre 1995 et non au 30 novembre 1998 comme le soutiennent les intimés ; qu'elle était parfaitement fondée à délivrer des congés pour vendre et que, Monsieur et Madame X... ne s'étant pas portés acquéreurs, leur bail a expiré le 30 novembre 1995. Par conséquent, elle prie la Cour de : - déclarer la SCI VICTOIRE ERAGNY, société en liquidation, ayant pour liquidateur la société ABEILLE ASSURANCES, recevable en son appel, - débouter Monsieur et Madame X... de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions, Vu les articles 114 et 648-2-b du Nouveau Code de Procédure Civile : Vu la loi du 6 juillet

1989, et particulièrement les alinéas 2 et 3 de l'ancien article 10 (antérieur à la loi du 21 juillet 1994), et l'article 15-I, - déclarer la demande de la SCI VICTOIRE ERAGNY, société en liquidation ayant pour liquidateur la société ABEILLE ASSURANCES, recevable, - valider le congé délivré par la SCI VICTOIRE ERAGNY à Monsieur et Madame X... suivant acte de Maître DEMULDER, huissier, en date du 19 mai 1995 et pour le 30 novembre 1995, - dire et juger que Monsieur et Madame X... et tous occupants de leur chef, sont occupants sans droit ni titre, - ordonner l'expulsion de Monsieur et Madame X... et de toutes personnes dans les lieux de leur fait, et

ce, ave l'assistance du Commissaire de police s'il y a lieu, - ordonner le transport et la séquestration des meubles, objets mobiliers garnissant les lieux loués dans tel garde-meubles qu'il plaira à la Cour de désigner, et ce, en garantie des indemnités d'occupation et de réparation qui pourraient être dues, - condamner Monsieur et Madame X... à payer à la SCI VICTOIRE ERAGNY société en liquidation ayant pour liquidateur la société ABEILLE ASSURANCES, une indemnité d'occupation égale à 3.000 francs par mois, et ce, à compter du 1er novembre 1995 et jusqu'à la libération effective des lieux, A titre subsidiaire, - fixer le montant du nouveau loyer en principal devant éventuellement courir à compter du 1er décembre 1995 à la somme de 3.000 francs, - condamner Monsieur et Madame X... à payer à la SCI VICTOIRE ERAGNY société en liquidation ayant pour liquidateur la société ABEILLE ASSURANCES la somme de 15.000 francs au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, - condamner Monsieur et Madame X... aux dépens qui seront recouverts par la SCP KEIME/GUTTIN, Avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile. Monsieur et Madame X... soutiennent que la SCI VICTOIRE ERAGNY n'avait pas qualité pour leur délivrer congé dès lors qu'elle avait été dissoute par une décision collective extraordinaire de l'ensemble des associés, le congé du 19 mai 1995 devant donc être déclaré nul et de nul effet ; qu'en tout état de cause, l'échéance de leur bail était fixée au 30 novembre 1998 et non au 30 novembre 1995, la bailleur étant une personne morale. Ils demandent donc à la Cour de : A titre principal, Vu l'article 13 du décret du 3 juillet 1978 : - constater le défaut de qualité à agir de la SCI VICTOIRE ERAGNY dans le cadre du congé pour vendre délivré aux époux X... le 19 mai 1995, En conséquence, infirmer le jugement du Tribunal d'instance de PONTOISE du 16 juin 1998 et, statuant à nouveau, - déclarer nul le congé pour vendre

délivré le 19 mai 1995, A titre subsidiaire, Vu la loi du 23 décembre 1986 : Vu la loi du 6 juillet 1989 : Vu le rapport de Monsieur Y... en date du 14 février 1998 : Vu les pièces versées aux débats : - dire que le bail de Monsieur et Madame X... s'est renouvelé pour une durée de 6 années à compter du 30 novembre 1986, En conséquence, - déclarer nul et de nul effet le congé pour vendre qui leur a été délivré par la SCI VICTOIRE ERAGNY le 19 mai 1995 pour une échéance du 30 novembre 1995, A titre très subsidiaire, Vu la convention de réservation n°1817 et la redésignation des locataires par l'UNIPEC, Vu l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, - constater l'absence de volonté de Monsieur et Madame X... d'acquérir le logement qu'ils

occupent, - constater l'absence de saisine de la Commission Départementale de conciliation par la SCI VICTOIRE ERAGNY aux fins de convenir d'un nouveau loyer, En conséquence, constater le renouvellement du bail aux conditions antérieures à compter du 1er décembre 1995, A titre infiniment subsidiaire, - limiter le montant du nouveau loyer devant éventuellement courir à compter du 1er décembre 1995 au montant des loyers tel que défini dans la circulaire en date du 25 juillet 1997, arrêté à une somme de 2.142,28 francs pour une surface de 106 m2, - débouter la SCI VICTOIRE ERAGNY du surplus de ses demandes, fins et conclusions, - condamner la SCI VICTOIRE ERAGNY à payer aux époux X... la somme de 15.000 francs au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, - condamner, en outre, la SCI VICTOIRE ERAGNY aux entiers dépens, -dire que ceux d'appel pourront être recouvrés directement par la SCP LISSARRAGUE DUPUIS & ASSOCIES, Avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile. L'ordonnance de clôture a été signée le 30 mars 2000 et l'affaire plaidée pour toutes les parties, à l'audience du 21 avril 2000. SUR CE, LA COUR, Considérant que les époux X... reprennent devant la

Cour leur argumentation déjà développée devant le premier juge et afférente à leur demande de nullité du congé litigieux qui leur a été signifié par huissier, le 19 mai 1995 ; que le premier juge dont la motivation pertinente sur ce point est entièrement adomptée a retenu à bon droit qu'aucun grief, aus ens de l'article 114 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile, n'était invoqué par les époux X... ; que ceux-ci, devant la Cour, ne font toujours pas cette preuve d'un grief alors qu'ils se fondent toujours implicitement mais nécessairement sur ce texte, tout en parlant d'un défaut de qualité à agir au nom de cette SCI ; que ce prétendu défaut de qualité tel qu'il est invoqué pourrait constituer, en réalité, un défaut de capacité ou de pouvoir à agir en justice, au sens de l'article 117 du Nouveau Code de Procédure Civile mais qu'alors, il ne s'agit plus d'une nullité par vice de forme mais d'une irrégularité de fond (article 117 du Nouveau Code de Procédure Civile) , qu'il est observé de plus que le défaut de qualité expressément invoqué est visé dans l'article 122 dudit code et qu'il s'agit d'une fin de non-recevoir et non pas d'une nullité, telle que celle-ci est réclamée par les intimés ; Considérant que le jugement est donc confirmé en ce qu'il a fait une juste application des articles 648-2°-b/ et 693, et 114 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile, et que le congé du 19 mai 1995 est donc déclaré régulier et valable ; qu'à toutes fins utiles, il est souligné que dans leur lettre de réponse du 12 juin 1995, les époux X... répondaient qu'ils n'avaient pas l'intention d'acquérir et qu'ils n'alléguaient aucune irrégularité du congé, ni aucune cause de nullité de celui-ci ; Considérant quant au terme du bail des époux X... que la prétendue prématurité de ce congé pour vendre, alléguée par les intimés, n'a pas pour effet de rendre nul cet acte et que les intéressés d'ailleurs n'invoquent aucun texte de procédure civile ni aucun principe de droit en vertu desquels ce

congé dit prématuré devrait être sanctionné par une nullité ; qu'en droit, au contraire, un congé donné prématurément et réputé emporter ses effets à la date pour laquelle il aurait dû être donnée ; et qu'ici,

s'agissant d'un congé pour vendre, fondé sur l'article 15-11 de la loi du 6 juillet 1989, cette offre faite par le propriétaire, vaut pour la première date utile, c'est-à-dire en l'espèce, la date d'expiration de ce contrat de location ; que les intimés sont donc déboutés de leur demande en nullité, de ce chef, du congé litigieux ;

Considérant quant au fond, que la convention de réservation de logements locatifs signée entre le C.I.L.R.P et la société VICTOIRE ERAGNY, le 15 mars 1978, et à laquelle les époux X... se réfèrent expressément, stipule en son article 10 que : "Les locataires seront liés à la société dans le cadre des conditions et charges de droit et d'usage en matière des baux d'habitation", ce qui signifie manifestement que ces contrats de locations ne dérogent pas aux lois régissant la matière, c'est-à-dire les lois d'ordre public du 22 juin 1982, du 23 décembre 1986, puis du 6 juillet 1989 ; Considérant que les époux X... ne font état d'aucune disposition de nature contractuelle qui aurait expressément prévu que leur location dérogerait à ces lois d'ordre public et qu'ils se bornent sans aucune autre démonstration à affirmer, en termes très péremptoires, que leur "statut très particulier" dérogeait au droit commun des baux d'habitation ; que l'article 11 de la convention du 15 mars 1978, également invoqué, n'a aucunement pour but de conférer aux acquéreurs de ces logements un régime spécial dérogeant au droit commun des baux d'habitation résultant du code civil et des trois lois d'ordre public ci-dessus rappelées ; que de plus, leur contrat de location du 18 octobre 1980 ne vise aucune loi ni aucun article du code civil et, notamment, ne se réfère pas à la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 relative à la location-accession à la propriété immobilière et ne prévoit pas que la SCI bailleresse devait être considérée comme un vendeur, au sens de cette loi (article 1°) ou encore que les époux X... étaient des accédents (article 1° de cette loi ; qu'il est d'ailleurs patent que ce contrat de location du 18 octobre 1980 est rédigé dans la forme habituelle de ce genre de contrat de location et qu'il ne correspond en rien aux exigences de l'article 5 de la loi du 12 juillet 1984 relatives au contrat de location-accession ; Considérant, de plus, qu'il a déjà été ci-dessus noté que, dès le 12 juin 1995, les époux X... répondaient au congé pour vendre du 19 mai 1995 et écrivaient qu'ils n'avaient pas l'intention d'acquérir, et ce, sans invoquer aucune nullité de cet acte et, sans se prévaloir d'un statut particulier, dérogeant au droit commun qui leur aurait permis d'échapper à ce type de congé ;

Considérant, par ailleurs, que les époux X... qui ne qualifient pas expressément leur contrat de constat de location-accession (au sens de cette loi du 12 juillet 1984) ne prétendent pas davantage qu'il s'agirait d'un contrat de location-attribution, au sens des articles R.422-20 et suivants et R.423-70 à R.423-72 du code de la construction et de l'habitation, étant observé que ces articles ne sont pas visés dans le contrat de location du 18 octobre 1980 ; que de plus, la SCI VICTOIRE ERAGNY n'est pas une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré ayant pour objet de procurer à ses membres un logement en location avec promesse d'attribution dudit logement en propriété ; Considérant, par conséquent, que ce contrat de location était soumis, en 1995, au régime de la loi d'ordre public du 6 juillet 1989 et que le bailleresse était donc en droit de délivrer un congé pour vendre, au visa de l'article 15-II de cette loi ; que

le jugement est donc infirmé en ce qu'il a retenu l'existence d'un "statut particulier" ; Considérant que tel est le vrai objet du présent litige et que cependant les époux X... persistent à ne pas vouloir l'aborder, même

à titre subsidiaire, puisqu'ils ne formulent aucun moyen au sujet du prix proposé par la SCI et qu'ils n'invoquent aucun caractère frauduleux de cette proposition d'acquisition ; que la Cour retient donc que ce congé est justifié, au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'il est fondé, le prix étant sérieux et conforme au marché, et exempt de toute intention frauduleuse ; que les époux X... sont donc des occupants sans droit ni titre et que leur expulsion et celle de tous occupants de leur chef, et la séquestration de leur mobilier sont ordonnées et 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) ; Considérant que toute l'argumentation développée par les intimés au sujet de l'application des articles 17-c) et 20 de la loi du 6 juillet 1989 est donc inopérante et est étrangère à la validation du congé pour vendre litigieux, étant d'ailleurs observé que les époux X..., après avoir voulu faire écarter l'application de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, n'hésitent pas, immédiatement après, à invoquer à leur profit l'application des articles 17-c) et 20 de cette loi ; qu'ils sont donc déboutés de leur demande tendant à faire constater la reconduction de leur bail ; Considérant que, par voie de conséquence, leur autre demande subsidiaire relative à la fixation d'un nouveau loyer annuel devient sans objet, et qu'au demeurant, et en tout état de cause, ce dernier chef de demande reconventionnelle n'a aucun lien suffisant avec les demandes originaires de la SCI (article 70 du Nouveau Code de Procédure Civile) ; que les intimés sont donc déboutés des fins de toutes leurs demandes subsidiaires, et sans qu'il y ait à prendre en considération le rapport de l'expert judiciaire Monsieur Z... qui concerne d'autres parties et d'autres locaux, et de plus, a trait au montant des loyers et non pas au prix de vente proposé par la SCI dans le cadre de congés pour vendre

délivrés par elle ; Considérant que la Cour fixe à 3.000 francs par mois l'indemnité d'occupation due par les époux X..., à compter du 14 avril 1997, date de la demande formulée de ce chef par la SCI et jusqu'à la libération complète des lieux et la restitution des clés à cette SCI ; Considérant enfin que, compte tenu de l'équité, les époux X... sont déboutés de leur demande fondée sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et que par contre, ils sont condamnés à payer 10.000 francs à la SCI VICTOIRE-ERAGNY, en vertu de ce même article ; PAR CES MOTIFS, LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort : . CONFIRME le jugement en ses dispositions rejetant les fins de non-recevoir et demandes de nullités opposées par les époux X... ; . MAIS INFIRMANT, AU FOND ET STATUANT A NOUVEAU : VU l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 :

. DECLARE régulier, fondé et justifié le congé pour vendre signifié par la SCI VICTOIRE ERAGNY, le 19 mai 1995 ; PAR CONSEQUENT, ORDONNE l'expulsion des époux Jean-Claude X... et de tous occupants de leur chef, et la séquestration de leur mobilier qui se feront conformément aux dispositions des articles 61 à

66 de la loi du 6 juillet 1989 (modifiée par la loi du 29 juillet 1998) ; . DEBOUTE les époux X... des fins de toutes leurs autres demandes subsidiaires ; . LES CONDAMNE à payer à la SCI VICTOIRE ERAGNY une indemnité d'occupation de 3.000 francs (TROIS MILLE FRANCS) par mois, à compter du 14 avril 1997 et jusqu'à la libération complète des lieux et la restitution des clés à cette SCI ; . DEBOUTE les époux X... de leur demande fondée sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et LES CONDAMNE, sur ce même fondement, à payer à la SCI appelante la somme de 10.000 francs (DIX MILLE FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; LES CONDAMNE à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés directement contre eux par la SCP d'avoués KEIME ET GUTTIN conformément aux dispositions

de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET : Le greffier,
Le Président, C. DE GUINAUMONT
Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 12 mai 2000. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935734> (consulté le 19 juin 2026).