

Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 21 septembre 2005, 01-17.184, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	21/09/2005
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007501574

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Y... et de tous occupants de son chef, et ordonné la séquestration des objets et biens mobiliers garnissant les lieux dans tel garde-meubles qu'il plairait au demandeur aux frais, risques et périls du [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 octobre 2001), que M. de X..., propriétaire d'un appartement donné à bail à M. Y..., a assigné ce dernier aux fins de faire déclarer valable le congé qu'il lui avait délivré et obtenir la fixation d'une indemnité d'occupation jusqu'au départ définitif du preneur et des occupants de son chef ; Sur les deux moyens du pourvoi principal, réunis : Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande en validité du congé, alors, selon le moyen : 1 qu'en l'état d'un contrat de location à usage mixte professionnel et d'habitation, son renouvellement par le propriétaire, en connaissance de l'utilisation exclusive des locaux à des fins professionnelles, emporte renonciation du bailleur à se prévaloir, à l'échéance du bail renouvelé, du défaut d'utilisation des locaux, à des fins d'habitation, dès lors qu'il n'a pas invoqué ce motif de non-renouvellement qui lui était cependant connu, à l'échéance du bail précédent ; qu'en décidant le contraire, pour la seule raison que le bail a été renouvelé au visa de la loi du 6 juillet 1989, bien que M. de X... ait renoncé à se prévaloir du défaut d'habitation des locaux utilisés à des fins professionnelles en s'abstenant de donner suite au congé qu'il avait délivré pour ce motif, à l'échéance du bail précédent, la cour d'appel a déduit un motif inopérant ; qu'ainsi, elle a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles 2 et 15 de la loi du 6 juillet 1989 ; 2 / que le propriétaire d'un local professionnel peut faire bénéficier le preneur d'un droit au renouvellement que la loi du 6 juillet 1989 ne lui permettait pas d'exiger ; qu'en décidant que le renouvellement du bail, au visa de la loi du 6 juillet 1989, est incompatible avec toute renonciation du bailleur à se prévaloir du défaut d'occupation des lieux par le preneur, à titre d'habitation principale, la cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles 2 et 15 de la loi du 6 juillet 1989 ; 3 / que M. Y... soulignait dans ses conclusions récapitulatives, que le bailleur ne rapportait pas la preuve d'une sous-location prohibée par la clause du bail qui lui interdisait de sous-louer les locaux à plus de quatre confrères exerçant en cabinets groupés ou associés ; qu'en se déterminant sur la seule violation par M. Y... de son engagement sans viser aucun élément de preuve qui serait de nature à justifier une telle affirmation péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; 4 / que M. Y... faisait valoir que "le fait, pour un locataire d'un local à usage professionnel, d'exercer son activité soit en collaboration soit au sein d'un groupement conforme aux règles régissant la profession libérale exercée ne peut être en soi considéré comme une infraction aux clauses du bail" ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; 5 / que M. Y... faisait valoir qu' "il était également de jurisprudence bien établie qu'une convention de cabinet groupé, comme l'hébergement d'un ou plusieurs collaborateurs ne sont pas assimilables à une sous-location ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; Mais attendu qu'ayant constaté que le contrat du 18 octobre 1994 qui liait les parties au moment de la délivrance du congé du 30

décembre 1996 était intitulé "Renouvellement de bail ", se référait à la loi du 6 juillet 1989, indiquait que la location était à l'usage "professionnel et habitation principale" et comprenait une clause intitulée "Destination des lieux" libellée comme suit " les lieux présentement loués sont destinés à l'habitation bourgeoise du preneur et de sa famille ; toutefois, M. Y... aura la faculté d'exercer dans une partie de l'appartement sa profession d'avocat à la Cour ", et relevé que ce dernier avait utilisé les lieux loués à usage exclusivement professionnel, la cour d'appel, qui a pu retenir que le preneur soutenait inutilement que son bailleur connaissait la situation avant le renouvellement et avait ainsi renoncé à l'usage mixte du bail et en a exactement déduit qu'il ne pouvait se prévaloir du droit au renouvellement du contrat prévu en faveur des locataires qui occupent au moins en partie les lieux à usage d'habitation, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef ; Mais sur le premier moyen du pourvoi incident : Vu les articles 15, 16, 135, 779 et 783 du nouveau Code de procédure civile ; Attendu que pour rejeter des débats les dernières conclusions déposées par M. de X... ainsi que la dernière pièce communiquée par lui, l'arrêt retient qu'il est nécessaire d'accueillir la demande de rejet des conclusions signifiées par ce dernier la veille de l'ordonnance de clôture, cette signification ayant constitué en l'espèce une violation du principe d'un débat contradictoire édicté par l'article 16 du nouveau Code de procédure civile dès lors que M. Y... n'a pas eu la possibilité d'y répliquer et qu'une pièce n° 5 a été communiquée pour la première fois à la même date, ladite pièce devant en conséquence, être exclue de la procédure d'appel ; Qu'en statuant ainsi, sans caractériser les circonstances particulières qui auraient empêché le respect du principe de la contradiction, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ; PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen du pourvoi incident : CASSE et ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré valide le congé délivré à M. Y... le 30 décembre 1996 à effet du 30 juin 1997, dit que M. Y... était occupant sans droit ni titre depuis le 1er juillet 1997, ordonné l'expulsion de M. Y... et de tous occupants de son chef, et ordonné la séquestration des objets et biens mobiliers garnissant les lieux dans tel garde-meubles qu'il plairait au demandeur aux frais, risques et périls du défendeur, l'arrêt rendu le 9 octobre 2001, 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 Paris, autrement composée ; Condamne M. Y... aux dépens des pourvois ; Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... et celle de M. de X... ; 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 ; Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un septembre deux mille cinq.

RÉFÉRENCE

JURI, 21 septembre 2005. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007501574> (consulté le 20 juin 2026).