

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 18 décembre 2009, 08/21691

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	18/12/2009
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022491923

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL D'HABITATION - Prix - Prestations, taxes et fournitures - Charges récupérables

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE 11o Chambre A ARRÊT AU FOND DU 18 DECEMBRE 2009 No 2009 / 725 Rôle No 08 / 21691 Thérèse Marie X... épouse Y... C / SA AZUR PROVENCE HABITAT Grosse délivrée le : à : SCP LIBERAS SCP MAYNARD réf Décision déférée à la Cour : Jugement du Tribunal d'Instance de GRASSE en date du 18 Novembre 2008 enregistré au répertoire général sous le no 11-08-0103. APPELANTE Madame Thérèse Marie X... épouse Y... (bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 09 / 8282 du 11 / 08 / 2009 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX EN PROVENCE) née le 02 Avril 1936 à MEULAN (78250), demeurant..... représentée par la SCP LIBERAS-BUVAT-MICHOTEY, avoués à la Cour, Ayant pour avocat Me Catherine COHEN SEAT, du barreau de NICE INTIMEE SA AZUR PROVENCE HABITAT, prise en la personne de son directeur général en exercice, demeurant 57 avenue Pierre Semard-06130 GRASSE représentée par la SCP MAYNARD-SIMONI, avoués à la Cour, Assistée de Me Jean-Marc FARNETI, avocat au barreau de GRASSE COMPOSITION DE LA COUR L'affaire a été débattue le 28 Octobre 2009 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Madame Hélène BARTHE-NARI, Vice Président, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries. La Cour était composée de : Monsieur Robert PARNEIX, Président Madame Danielle VEYRE, Conseiller Mme Hélène BARTHE-NARI, Vice-président placé affecté à la cour par ordonnance du Premier Président qui en ont délibéré. Greffier lors des débats : Madame Mireille LESFRITH. Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 18 Décembre 2009. ARRÊT Contradictoire, Prononcé par mise à disposition au greffe le 18 Décembre 2009, Signé par Monsieur Robert PARNEIX, Président et Madame Mireille LESFRITH, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES Par déclaration en date du 9 décembre 2008, Madame Thérèse-Marie Y... a fait appel de la décision rendue le 18 novembre 2008 par le Tribunal d'Instance de Grasse qui a validé le congé délivré le 25 avril 2007 à son encontre par la SA AZUR PROVENCE HABITAT et l'a déboutée de sa demande tendant à déclarer la SA AZUR HABITAT PROVENCE irrecevable en ses demandes. Déclarant Madame Y... et toute personne de son chef occupants sans droit ni titre, le jugement lui a ordonné de quitter les lieux situés ..., Bat A... et, à défaut de libération spontanée des lieux, a ordonné son expulsion avec au besoin le concours de la force publique et séquestration du mobilier dans les conditions prévues par les articles 61 et suivants de la loi du 9 juillet 1991. L'indemnité d'occupation a été fixée à une somme égale au montant des loyers et charges mensuels antérieurs. Le Tribunal a débouté Madame Y... de ses demandes de délai, de ses demandes reconventionnelles tendant à la désignation d'un expert, au remboursement d'un trop-perçu de charges et au paiement de dommages-intérêts pour trouble de jouissance, et l'a condamnée aux dépens. La SA AZUR PROVENCE HABITAT a été déboutée de sa demande en dommages-intérêts et de celle fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile. Par conclusions notifiées le 10 avril 2009, Madame Y...

conteste, comme en première instance, la validité du congé qui lui a été délivré par la SA AZUR PROVENCE HABITAT. Elle estime, en effet, qu'elle peut opposer au bailleur son droit au maintien dans les lieux puisque celui-ci n'a pas respecté les termes des articles 11, 12 et 13 bis de la loi du 1er septembre 1948. Elle critique le jugement rendu en première instance, estimant que le Tribunal n'a pas apprécié la conformité du projet de construction à venir avec les dispositions de l'article 11 de la loi du 1er septembre 1948. Selon elle, le projet aboutit à l'exclusion du logement social des catégories de bénéficiaires qui en étaient les occupants avant démolition, ce qui serait contraire à l'esprit du texte de loi. Elle considère également que le Tribunal a fait une interprétation erronée des articles de la loi de 1948 en estimant qu'en lui proposant un relogement, le bailleur a satisfait à son obligation légale alors que la loi fait obligation à celui-ci de reloger le locataire évincé dans des conditions équivalentes pendant l'opération de démolition reconstruction mais également de lui permettre la réintégration dans l'immeuble construit, laissant alors le choix au locataire et non au bailleur. Enfin, elle soutient que les offres de relogement proposées par la SA AZUR PROVENCE HABITAT ne permettent pas de s'assurer que les conditions d'équivalence prévues par la loi sont remplies dans la mesure où le montant définitif des charges mensuelles de ces logements ne sont pas connues. En conséquence, Madame Y... conclut à la réformation du jugement et demande à la Cour, à titre principal, de dire et juger le congé délivré comme nul et de nul effet et de débouter la SA AZUR PROVENCE HABITAT de toutes ses demandes, fins et conclusions. A titre reconventionnel, elle sollicite la désignation d'un expert, aux frais avancés du bailleur, pour établir la nature exacte des prestations d'entretien réellement effectuées sur les HLM ... depuis janvier 2006, leur coût réel et de faire les comptes des charges entre les parties. Elle demande également, à titre de provision, la somme de 3 000, 00 euros à titre de remboursement de trop perçu de charges et la somme de 5 000, 00 euros à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance, outre les entiers dépens. Par conclusions notifiées le 13 février 2009, la SA AZUR PROVENCE HABITAT conclut à la confirmation du jugement déféré en toutes ses dispositions et sollicite la somme de 1 500, 00 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive et injustifiée, la somme de 1 500, 00 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les entiers dépens. Elle fait valoir que les conditions de l'article 11 de la loi du 1er septembre 1948 sont parfaitement remplies puisqu'elle a obtenu le 6 février 2007 le permis de démolir et l'autorisation de démolir le 20 mars 2007. Elle souligne que ce projet de démolition et de reconstruction a fait l'objet en amont d'une concertation avec les administrateurs représentant les locataires et d'une enquête sociale en mai 2006, qui ont débouché sur un plan d'accompagnement social signé par l'ensemble des partenaires. Elle expose en outre, que le projet de reconstruction prévoit, conformément aux dispositions applicables en matière de logement à loyer modéré, 10 % de logements subventionnés PLAI soit en Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Enfin, elle soutient avoir respecté les conditions de l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 en proposant des offres de relogement à Madame Y... aux conditions financières équivalentes à son logement actuel. MOTIFS ET DÉCISION Attendu qu'il résulte des pièces produites aux débats que

Madame Y... est locataire, depuis le 21 novembre 2000, d'un appartement de type 3 situé à Grasse dans la résidence ... pour un loyer mensuel, charges non comprises, initialement de 228, 52 euros et actuellement de 271, 53 euros ; que la SA AZUR PROVENCE HABITAT a décidé de la démolition de deux barres de logement comprenant 88 logements dont l'appartement loué à Madame Y... ; qu'elle a signé une convention d'accompagnement social en date du 15 mars 2007 avec divers partenaires (Sous-Préfecture, Communauté d'agglomération, la Confédération Nationale du Logement, la Fédération des Locataires Action Médiation, la CAF des Alpes Maritimes et l'Association Promotion Insertion) aux fins de prévoir les modalités de ce projet pour les locataires en place ; que le 25 avril 2007, elle a délivré congé à Madame Y... en vue de la destruction de l'immeuble ; Attendu que Madame Y... conteste la validité de ce congé et oppose au bailleur son droit au maintien dans les lieux, au motif qu'il n'a pas respecté les conditions prévues par les articles 11, 13 et 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 ; Sur le respect de l'article 11 de la loi du 1er septembre 1948 Attendu que l'article 11 dispose, dans son premier alinéa, que le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu du ministre de la construction ou de son délégué l'autorisation de démolir un immeuble pour construire un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démoli ; Attendu que la SA AZUR PROVENCE HABITAT justifie avoir obtenu un permis de démolir du maire de la ville de Grasse le 6 février 2007 et une autorisation préfectorale de démolition en date du 29 mars 2007 ; qu'elle démontre également que la superficie de l'ensemble à reconstruire (8 414, 02 m²) est supérieure à celle de l'ensemble actuel (6 048 m²) et que le nouvel immeuble comportera plus de logements que l'immeuble à démolir (98 contre 88) ; que Madame Y... soutient cependant que les conditions de l'article 11 ne seraient pas remplies parce que le nouvel immeuble comporterait moins de logements classés PLAI, soit moins de logements destinés à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales, que l'ancien immeuble ; Attendu que la SA AZUR PROVENCE HABITAT prétend que les logements actuels de ... sont classés dans la catégorie PLUS (Prêts Locatifs à Usage Social) et non dans la catégorie PLAI, que le nouveau projet comportera autant de logements PLUS et que les logements supplémentaires seraient classés PLAI ; qu'il résulte toutefois des loyers annoncés pour les logements de ... que certains logements correspondent à la catégorie PLAI ; que néanmoins aucune disposition de l'article 11 ne prévoit la répartition sociale des logements à construire ni n'impose au bailleur la construction de locaux de même catégorie sociale et économique ; qu'en conséquence, la SA AZUR PROVENCE HABITAT a respecté les conditions de fond et de forme prévues par l'article 11 de la loi du 1er septembre 1948 ; que le congé, délivré le 25 avril 2007, à l'encontre de Madame Y..., est donc parfaitement valable ; Sur le respect de l'article 13 et de l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 Attendu qu'il résulte de l'article 13 de la loi du 1er septembre 1948 que les personnes évincées en application de l'article 11 bénéficient, si elles ne sont pas relogées dans un local remplissant les conditions de l'article 13 bis, d'un droit à réintégration dans un des locaux situés dans l'immeuble ayant fait l'objet d'une démolition ; que, contrairement à ce que prétend Madame Y..., la loi ne fait pas obligation

au bailleur d'offrir le choix au locataire entre la réintégration et le relogement ; qu'elle dispose au contraire, que le droit à réintégration n'existe qu'au profit des personnes qui n'ont pas été relogées dans les conditions de l'article 13 bis ; que dans son deuxième alinéa l'article 13 prévoit que le propriétaire doit, dès l'achèvement des travaux, mettre en demeure les locataires concernés de lui faire connaître s'ils entendent user de ce droit ; qu'en l'espèce, les travaux de reconstruction n'ayant pu commencer, la locataire ne saurait se prévaloir de cet article ; Attendu que l'article 13 bis fait obligation au bailleur de mettre à la disposition des locataires évincés un local en bon état d'habitation, remplissant les conditions d'hygiène normales et correspondant aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels ou à leurs possibilités ; que ce logement doit en outre remplir des conditions de proximité géographiques avec le logement de reprise ; Attendu que Madame Y... n'a pas donné suite aux deux offres de relogement qui lui ont été proposées au motif que ces propositions n'offrent pas des conditions financièrement équivalentes à celles de son logement actuel ; qu'elles s'avèrent, selon elle, plus onéreuses parce que certaines prestations telles que le chauffage et l'eau chaude ne sont pas comprises dans les charges ou que le montant définitif des charges n'est pas connu ; que toutefois, aucune disposition de l'article 13 bis ne mentionne que le loyer du local proposé pour le relogement doit être égal ou inférieur à celui payé par le locataire évincé ; Attendu que Madame Y... n'établit pas que les propositions de relogement ne remplissaient pas les conditions de bon état, d'hygiène et de proximité prévues par l'article 13 bis pas plus qu'elle n'invoque que les deux logements proposés ne correspondaient pas à ses besoins personnels, familiaux ou professionnels ; qu'en conséquence, il s'avère que la SA AZUR PROVENCE HABITAT a rempli les obligations mises à sa charge par la loi du 1er septembre 1948 à l'égard de Madame Y..., locataire évincée en application de l'article 11 ; que le jugement déféré sera donc confirmé, par motifs substitués, en ce qu'il a dit le congé délivré le 25 avril 2007, valable et Madame Y... et toute personne de son chef, occupants sans droit ni titre depuis le 1er décembre 2007, lui a ordonné de quitter les lieux et à défaut de libération spontanée, a ordonné son expulsion et celle de tous occupants de son chef par tous moyens et au besoin avec le concours de la force publique et séquestration du mobilier dans les conditions prévues par les articles 61 et suivants de la loi du 9 juillet 1991 ; Sur les demandes reconventionnelles de l'appelante Attendu que Madame Y... soutient qu'après la délivrance des congés, le bailleur n'a plus pourvu à l'entretien des parties communes et des espaces verts sans pour autant diminuer le montant des charges de sorte qu'un trop-perçu de charges lui serait dû ; qu'elle réclame la désignation d'un expert pour faire les comptes entre les parties, ainsi que la somme de 3 000, 00 euros à titre de remboursement de trop perçu de charges et la somme de 5 000, 00 euros à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance ; Attendu que pour justifier ses demandes, Madame Y... produit les comptes de charges par groupes de copropriétés pour démontrer que les charges de la copropriété ... sont beaucoup moins élevées que celles des autres groupes ; qu'elle expose également, sans pour autant en justifier, que chaque année la SA AZUR PROVENCE HABITAT rembourse aux locataires l'équivalent de deux à trois mois de loyer de trop perçu de

charges sans pour autant diminuer le montant des provisions pour charges ; qu'elle verse enfin aux débats un procès-verbal de constat d'huissier effectué les 11 mai et 8 juin 2007, attestant, selon elle, de l'absence d'entretien depuis la délivrance des congés ; Mais attendu, d'une part, qu'aucun document relatif aux charges pour les années précédant la délivrance des congés n'est versé aux débats pour permettre d'effectuer une comparaison avec les charges payées par provision pour les années 2006, 2007 et 2008 ; que, d'autre part, les documents versés sont insuffisants à déterminer et à attester du montant des charges récupérables pour les années 2006, 2007 et 2008 de la locataire ; qu'en outre, le procès-verbal de constat d'huissier ne permet pas d'établir l'absence de tout entretien des parties communes et des espaces verts et, surtout, la pérennité de cette situation depuis la délivrance des congés, s'agissant de constatations ponctuelles sur deux jours, et ce d'autant plus que la SA AZUR PROVENCE HABITAT justifie du maintien des contrats de maintenance pour l'année 2008 ; Attendu qu'en conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal a débouté Madame Y... de ses demandes reconventionnelles ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris ; Sur la demande en dommages-intérêts de la SA AZUR PROVENCE HABITAT pour résistance abusive et injustifiée Attendu que l'intimée ne démontre pas l'abus qu'aurait commis Madame Y... en usant de son droit à agir en justice ; qu'il convient donc de la débouter de sa demande en dommages-intérêts ; Attendu que Madame Y... qui succombe dans l'exercice de son recours devra supporter la charge des dépens ; Attendu qu'aucune considération d'équité ou d'ordre économique ne justifie qu'il soit fait application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ; PAR CES MOTIFS La Cour, Statuant en audience publique et par arrêt contradictoire, Confirme par motifs substitués le jugement déferé en toutes ses dispositions, Déboute la SA AZUR PROVENCE HABITAT de sa demande en dommages-intérêts pour résistance abusive et injustifiée, Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de Procédure Civile, Condamne Madame Thérèse-Marie Y... aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile et aux règles en matière d'aide juridictionnelle.

RÉFÉRENCE

JURI, 18 décembre 2009. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022491923> (consulté le 20 juin 2026).