

Cour d'appel de Versailles, 16 février 2021, 19/029101

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	16/02/2021
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043711353

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] et charges impayés arrêtés au 4 octobre 2017 outre les intérêts, ainsi qu'au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle augmentée des charges et majorée jusqu'à la libération des lieux, - la séquestration [...] commandement d'avoir à quitter les lieux délivré en application des articles 61 et suivants de la loi du 9 juillet 1991 au besoin avec l'assistance de la force publique, - autorisé le transport et la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Infirmé partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

TEXTE INTÉGRAL

COUR D'APPEL DE VERSAILLES Code nac : 51A1re chambre 2e section ARRET No CONTRADICTOIRE DU 16 FEVRIER 2021 No RG 19/02910 - No Portalis DBV3-V-B7D-TEWSAFAFAIRE : [T] [E] ...C/SA HLM IRP DE LA REGION PARISIENNE Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 24 Septembre 2018 par le Tribunal d'Instance de PUTEAUX No chambre : No Section : No RG : 11-17-1005 Expéditions exécutoires Expéditions Copies délivrées le : 16/02/21 à : Me Louis DELVOLVEME Monique TARDY RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS LE SEIZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT ET UN, La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre : Madame [T] [E] de nationalité Française [Adresse 1] [Adresse 1] Monsieur [O] [J] de nationalité Française [Adresse 1] [Adresse 1] APPELANTS ayant pour Représentant : Me Louis DELVOLVE, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 48 - Représentant : Me Lisa GUILLET, Plaidant, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 250*****SA HLM IRP DE LA REGION PARISIENNE [Adresse 2] [Adresse 2] Représentant : Me Monique TARDY, de l'ASSOCIATION AVOCALYS, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 620 - Représentant : Me Philippe MORRON, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E0007INTIMEE*****Composition de la cour : L'affaire a été débattue à l'audience publique du 12 Janvier 2021, Madame Gwenael COUGARD, Conseiller, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de : Monsieur Philippe JAVELAS, Président, Madame Pauline DE ROCQUIGNY DU FAYEL, Conseiller, Madame Gwenael COUGARD, Conseiller, qui en ont délibéré, Greffier, lors des débats : Mme Catherine SPECHTEXPOSE DU LITIGE Par acte du 15 mai 2012, la SA d'HLM Interprofessionnelle de la région parisienne a donné à bail à M. [O] [J] et Mme [T] [E] un appartement situé [Adresse 1]. Par acte d'huissier en date du 19 septembre 2017, M. [J] et Mme [E] ont fait assigner la société d'HLM Interprofessionnelle de la région parisienne à comparaître devant le tribunal d'instance de Puteaux afin de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :- dire et juger qu'aucun supplément de loyer ne pouvait être appliqué aux locataires,- dire qu'ils sont à jour du paiement de leurs loyers et charges,- dire que le commandement de payer signifié par la bailleuse le 21 juillet 2017 est infondé et sera déclaré de nul effet,- ordonner la suspension de la réalisation et des effets de la clause résolutoire,- à titre subsidiaire, obtenir des délais de paiement au moyen de 24 mensualités,- la voir condamner à leur payer la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Par acte d'huissier en date du 13 octobre 2017, la société d'HLM Interprofessionnelle de la région parisienne a fait assigner M. [J] et Mme [E] à comparaître devant le tribunal d'instance de Puteaux afin d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :- la constatation de la résiliation du bail en application de la clause résolutoire,- l'expulsion de M. [J] et Mme [E] ainsi que tous occupants de leur chef des lieux loués, au besoin avec l'assistance de la force publique,- la condamnation de M. [J] et Mme [E] au paiement de la somme de 16 526,29 euros, correspondant au montant des loyers et charges impayés arrêtés au 4 octobre

2017 outre les intérêts, ainsi qu'au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle augmentée des charges et majorée jusqu'à la libération des lieux,- la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les locaux, sur place ou dans un garde-meuble au choix du requérant et aux frais risques et périls des locataires,- le paiement de la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,- le paiement des dépens.Par jugement contradictoire du 24 septembre 2018, le tribunal d'instance de Puteaux a:- prononcé la jonction des affaires,- prononcé la nullité du bail signé entre les parties le 15 mai 2012,- constaté l'occupation sans droit ni titre de M. [J] et Mme [E],- ordonné l'expulsion de M. [J] et Mme [E] ainsi que tout occupant de leur chef, dans les 2 mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux délivré en application des articles 61 et suivants de la loi du 9 juillet 1991 au besoin avec l'assistance de la force publique,- autorisé le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant le logement, aux conditions des articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991,- condamné M. [J] et Mme [E] à payer une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du dernier loyer augmenté des charges, jusqu'à la libération effective des lieux,- condamné M. [J] et Mme [E] à payer la somme de 500 euros au titre des dommages et intérêts,- condamné M. [J] et Mme [E] à payer la somme de 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,- débouté chacune des parties de leurs demandes plus amples ou contraires,- condamné M. [J] et Mme [E] aux dépens qui comprendront le coût des commandements de payer,- ordonné l'exécution provisoire.Par déclaration reçue au greffe en date du 18 avril 2019, M. [J] et Mme [E] ont relevé appel de ce jugement. Aux termes de leurs conclusions signifiées le 17 juillet 2019, ils demandent à la cour de :- les dire et les juger recevables et bien fondés, en conséquence :- infirmer en globalité le jugement attaqué,- dire et juger que le dol n'est pas constitué,- faire injonction à la société Vilogia d'avoir à communiquer les éléments concernant l'appartement situé à [Localité 1].Aux termes de ses conclusions signifiées le 3 octobre 2019, la société d'HLM Interprofessionnelle de la région parisienne demande à la cour de : - déclarer recevable mais mal fondé l'appel de M. [J] et Mme [E],- dire et juger qu'il ressort des pièces versées aux débats que, nonobstant la signature du bail, Mme [E] a toujours conservé son appartement loué auprès de la société Vilogia à [Adresse 3],- dire et juger que la conservation de cet appartement résulte de la signature par Mme [E] de la convention temporaire de relogement pour le temps de la remise en état dudit logement, par la lettre de M. [J] du 14 juin 2017 qui précise qu'il héberge temporairement sa mère suite à des travaux de réhabilitation de son logement social Vilogia à Levallois, par la lettre de congé de Mme [E] du 8 novembre 2017,- dire et juger que Mme [E] s'est présentée comme future cotitulaire du bail dans le cadre de la demande de logement social formulée par M. [J] à seule fin que ce dernier obtienne l'attribution de l'appartement octroyé,- dire et juger que sans cette manœuvre elle n'aurait pas donné en location un T3 à M. [J] car dans une telle hypothèse l'appartement eût été sous-occupé en contradiction avec les règles régissant l'attribution des logements sociaux,- dire et juger de ce fait que M. [J] et Mme [E] se sont bien livrés à une manœuvre dolosive et trompeuse sans laquelle elle n'aurait pas attribué le logement,En

conséquence :- confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a prononcé la nullité du bail consenti à M. [J] et Mme [E] et ordonner leur expulsion ainsi que de tous occupants de leur chef avec assistance de la force publique si nécessaire,- dire et juger qu'il y a lieu de condamner M. [J] et Mme [E] à une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges jusqu'à parfaite libération des lieux,A titre infiniment subsidiaire, dans l'hypothèse où la cour estimerait non fondée la demande en nullité de bail :- dire et juger en tout état de cause que Mme [E] n'ayant pas fourni ses ressources, l'application du SLS forfaitaire était bien fondée et par voie de conséquence, les sommes visées aux commandements de payer ci-dessus mentionnés également et les sommes n'ayant pas été réglées, la clause résolutoire est acquise,- dire et juger que dans cette seconde hypothèse tout à fait subsidiaire, elle est recevable à solliciter l'acquisition de la clause résolutoire du bail et l'expulsion de M. [J] et Mme [E] dans les mêmes termes que ci-dessus,- condamner M. [J] et Mme [E] solidairement à la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts,- condamner M. [J] et Mme [E] solidairement à la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens. La clôture de l'instruction a été prononcée le 3 décembre 2020.Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens soutenus par les parties, la cour se réfère à leurs écritures et à la décision déferée.MOTIFS DE LA DÉCISIONAu soutien de leur appel, Mme [E] et M. [J] font valoir que : - ils ont quitté le logement de [Localité 1] loué par la société Vilogia depuis 2012, en raison de son insalubrité et à la suite de l'attribution de ce logement social par la société IRP, dans le cadre d'une décision DALO favorable ; ils n'ont pas donné congé pour le logement de Levallois, compte tenu des circonstances de leur départ et n'avaient pas conscience que ce bail était toujours en cours, que cet appartement a d'ailleurs été rendu et est sûrement reloué depuis ; - l'état de santé et le handicap de Mme [E] ne lui permettent pas de vivre seule, ce pourquoi elle vit toujours avec son fils dans ce nouveau logement ; l'absence de changement d'adresse sur les documents administratifs ne révèle aucune tentative de tromperie, - une expulsion aurait des conséquences trop graves pour Mme [E], compte tenu de son état de santé et son âge,- en l'absence de dol, il n'y a pas lieu à allouer des dommages-intérêts au bailleur,- il convient que la cour enjoigne la société Vilogia de communiquer les éléments concernant l'ancien logement des appelants, celle-ci étant en possession de pièces justificatives de nature à éclairer la juridiction sur la situation.La SA HLM IRP de la région parisienne réplique que :- c'est à l'occasion de l'enquête menée pour la fixation éventuelle d'un surloyer qu'elle a découvert que Mme [E] et M. [J] étaient locataires d'un autre appartement situé à [Localité 1] par l'intermédiaire de la société Vilogia ; cette situation a justifié qu'elle demande la nullité du bail,- l'information selon laquelle ils auraient quitté le logement donné à bail par la société Vilogia à [Localité 1], ce en raison de son insalubrité, n'est étayée par aucune pièce,- il est peu crédible que la société Vilogia ait pu les conserver comme locataires si effectivement ils ne payaient pas les loyers ; au contraire, il est établi que ce logement est toujours occupé par Mme [E], que celle-ci ne l'a quitté que le temps de travaux de réhabilitation, pendant lesquels elle a été hébergée chez son fils,- ces éléments

caractérisent une fraude, en ce que cette demande de logement formulée en leurs deux noms a permis d'obtenir un logement T3, que M. [J] seul n'aurait pas pu obtenir ; ces déclarations mensongères ont constitué une erreur déterminante,- la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre caractérise un dol- subsidiairement, il convient de constater l'acquisition de la clause résolutoire pour non-paiement des sommes sollicitées, les revenus de Mme [E] n'étant pas communiqués entraînant de ce fait l'application d'un SLS forfaitaire ; - le comportement mensonger et manipulateur lui a causé un préjudice.- sur l'existence d'un dolL'article 1116 du code civil, dans sa rédaction applicable à la date de la conclusion du bail, énonce que «le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.»Il appartient à la société HLM IRP d'établir que Mme [E] et M. [J] ont, du fait d'un comportement mensonger, déterminé son consentement à leur donner à bail le logement litigieux.Elle verse au soutien de ses allégations :- la demande de logement social établie par M. [J] en mars 2012, dans laquelle il indique que Mme [T] [E] sera co-titulaire du bail,- un courrier du 14 juin 2017 écrit à son attention par M. [J] concernant le surloyer appliqué indûment selon lui depuis janvier 2017, dans lequel il mentionne : «j'héberge temporairement ma maman, Mme [E] [T], handicapée et âgée de 82 ans, suite à des travaux de réhabilitation de son logement social Vilogia à Levallois et ce jusqu'à la fin prochaine des travaux» ;- une convention de relogement temporaire proposée par la société Vilogia à Mme [T] [E], avec l'indication que celle-ci est domiciliée dans un logement lui appartenant, situé au [Adresse 3], ce en vertu d'un bail signé le 1er février 2002 ; le relogement est ainsi proposé à la locataire au motif que la réhabilitation de l'immeuble nécessite des travaux du logement et sa libération temporaire ; il est ainsi mentionné à cet accord signé entre les parties le 1er mars 2016 que «le bailleur accepte le relogement provisoire de Mme [E] au sein de sa famille pour le temps des travaux de réhabilitation (...) Il est prévu l'arrêt du quittancement à compter du 1er mars 2016 jusqu'à la fin des travaux de réhabilitation prévus le 15 avril 2017.»- une attestation établie le 7 mars 2017 par la société Vilogia confirmant les conditions de cet hébergement provisoire de Mme [E] dans sa famille ; est joint à cette attestation le congé donné par Mme [E] à son bailleur le 8 novembre 2017 à effet du 10 décembre suivant ;Il est ainsi suffisamment caractérisé qu'à la date de la demande de logement social par M. [J] en son nom et au nom de sa mère, pour obtenir un logement destiné à les accueillir ensemble, Mme [E] était en réalité domiciliée à [Localité 1], dans un logement loué par la société HLM Vilogia, et qu'elle n'a pas quitté ce logement, contrairement aux affirmations des appelants. En effet, s'ils prétendent qu'en raison de l'insalubrité du logement, Mme [E] a quitté les lieux loués par la société Vilogia, il est au contraire démontré qu'à la date de la conclusion du bail discuté, elle y demeurait toujours, jusqu'au début de l'année 2017, période à laquelle elle a été hébergée par son fils, seulement de façon provisoire, au motif des travaux engagés au sein de l'immeuble propriété de la société Vilogia.Il est ainsi établi que M. [J] et Mme [E] ont rédigé une fausse déclaration lors de la demande d'attribution d'un

logement social, et que le logement attribué l'a été par la société HLM Irp en considération du nombre d'occupants du logement et du fait qu'il s'agissait d'une femme âgée et de son fils. Ils ont réitéré ce comportement mensonger en signant chacun le bail du logement qui leur était accordé par la société HLM Irp, ce alors même que Mme [E] résidait toujours à [Localité 1] dans le logement qu'elle a continué à occuper pendant plus de 5 ans ensuite. Cette information mensongère a déterminé le consentement de la société HLM Irp qui a ignoré, jusqu'au cours de l'année 2017, la réalité de l'occupation du logement, qu'elle n'a découverte qu'à l'occasion d'un courrier de M. [J], dans lequel il évoquait une situation contredisant celle ayant motivé l'attribution de ce logement social. Si M. [J] et Mme [E] affirment qu'en raison de l'insalubrité du logement loué par Mme [E], celle-ci a été contrainte de quitter les lieux, ils ne démontrent nullement leur propos, alors au contraire que la proposition de convention de relogement temporaire en 2017 établit que Mme [E] était toujours locataire en titre du logement situé à [Localité 1]. Ce n'est qu'en fin d'année 2017 que Mme [E] a indiqué donner congé de son appartement loué par la société Vilogia, confirmant à nouveau qu'elle était toujours locataire de l'appartement situé à [Localité 1] à cette date. Ces éléments établissent de façon suffisante la situation, sans qu'il soit besoin de faire injonction à la société Vilogia, laquelle n'est au demeurant pas à la cause, de produire des pièces justificatives autres que celles déjà communiquées par la société HLM Irp. Cette demande de M. [J] et Mme [E] sera en conséquence rejetée. Cette fausse déclaration faite par M. [J] et Mme [E] a déterminé le consentement de la société HLM Irp. Un tel vice du consentement justifie, comme l'a retenu à bon droit le premier juge, l'annulation du contrat de bail. Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a prononcé la nullité du bail, ordonné l'expulsion des locataires et de tout occupant de leur chef et les a condamnés à une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges jusqu'à la libération des lieux.- sur la demande de dommages-intérêts La société HLM Irp sollicite la réparation du préjudice qu'elle dit avoir subi du fait de cette déclaration mensongère. S'il est évident que le comportement déloyal de M. [J] et de Mme [E] est fautif et particulièrement désagréable, la société HLM ne justifie pas en quoi consiste le préjudice directement causé par cette fausse déclaration. Sa demande sera en conséquence rejetée et le jugement infirmé de ce chef.- sur les demandes accessoires Les dispositions du jugement statuant sur les dépens et l'indemnité de procédure seront confirmées. M. [J] et Mme [E], qui succombent en leur appel, supporteront in solidum la charge des dépens exposés en cause d'appel. Ils sont également in solidum condamnés à payer à la société HLM Irp une somme de 1 000 euros d'indemnité de procédure. PAR CES MOTIFS, La cour, statuant contradictoirement et par mise à disposition au greffe, CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a alloué des dommages-intérêts à la société HLM Irp, STATUANT A NOUVEAU, DEBOUTE la société HLM Irp de sa demande de dommages-intérêts formulée à l'encontre de M. [J] et Mme [E], DEBOUTE pour le surplus des demandes, Y AJOUTANT CONDAMNE in solidum M. [J] et Mme [E] à payer à la société HLM Irp une somme de 1 000 euros d'indemnité de procédure CONDAMNE in solidum M. [J] et Mme [E] aux dépens exposés en

cause d'appel.- prononcé hors la présence du public par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.- signé par Monsieur Philippe JAVELAS, Président et par Mme SPECHT, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.Le greffier,Le président,

RÉFÉRENCE

JURI, 16 février 2021. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043711353> (consulté le 20 juin 2026).