

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 1 février 2012, 11-14.089, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	01/02/2012
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025290179

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] X... et de tous occupants de son chef des locaux sis ... à Paris 8ème au besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, autorisé la séquestration du mobilier se trouvant sur place aux [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 11 janvier 2011), que la société Cerimmob France, propriétaire d'un bien comprenant un appartement, deux caves, deux chambres de service et un débarras, a délivré à M. X... un congé afin de vendre une partie de ce bien-soit l'appartement et les deux caves, sans les annexes constituées de deux chambres de services et d'un débarras, non compris dans le bail-, puis l'a assigné pour faire déclarer le congé valable ; Sur le premier moyen, ci-après annexé : Attendu qu'ayant constaté que le bailleur avait proposé à la vente les seuls biens loués, sans que la superficie des deux chambres de service ait été prise en compte, et retenu souverainement que le prix proposé n'était pas excessif, la cour d'appel a pu en déduire que les dispositions de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 avaient été respectées par le bailleur, seulement tenu de faire connaître au preneur le prix et les conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupait ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Mais sur le second moyen : Vu l'article 4 du code de procédure civile ; Attendu que pour déclarer recevable la demande dirigée par la société Cerimmob France contre M. X... en paiement de loyers et de charges arriérés à l'encontre duquel elle n'avait présenté aucune demande en première instance, l'arrêt retient que le preneur n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande ; Qu'en statuant ainsi, alors que le preneur avait fait valoir que la demande présentée pour la première fois en cause d'appel par la bailleuse en règlement, par provision, d'une certaine somme au titre de rappels d'arriérés de loyers et de charges était nouvelle et devait être écartée, la cour d'appel, qui a dénaturé ces conclusions, a violé le texte susvisé ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré recevable la demande en paiement de loyers et de charges arriérés de la société Cerimmob France dirigée contre M. X..., l'arrêt rendu le 11 janvier 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, 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, autrement composée ; Condamne la société Cerimmob France aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Cerimmob France à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Cerimmob France ; 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 premier février deux mille douze. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour M. X.... PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré valable le congé pour vendre délivré par la société CERIMMOB le 17 décembre 2007, constaté que M. X... est occupant sans droit ni titre depuis le 1er juillet 2008 du logement sis ... à Paris 8ème, ordonné l'expulsion immédiate de M. X... et de tous occupants de son chef des locaux sis ... à Paris 8ème au besoin avec l'assistance de la force

publique et d'un serrurier, autorisé la séquestration du mobilier se trouvant sur place aux frais et risques de qui il appartiendra et dans un local clos et couvert et fixé à 6. 800 euros l'indemnité d'occupation due par M. X... à compter du 1er juillet 2008 jusqu'à libération effective des locaux ; Aux motifs que l'appelant invoque au soutien de son appel, la rupture d'égalité entre lui-même et tout acquéreur potentiel, résultant de l'absence d'offre d'acquisition dans le congé de deux chambres de service et d'un débarras, offerts à la vente pour le même prix à un tiers acquéreur, et par suite, le défaut de conformité du prix proposé aux lieux loués ; que l'offre de vente porte exactement sur les lieux loués ; qu'elle ne pouvait inclure les deux chambres de service et le débarras qui n'ont jamais fait l'objet du bail ; que la superficie de l'appartement calculée hors accessoires, et conformément à la loi Carrez par M. Y..., géomètre, le 26 novembre 1998, sur la base de relevés effectués le 23 novembre 1998, s'élève à 236, 70 mètres carrés ; que l'appartement a été estimé par l'agence immobilière Laforêt compte tenu de l'ensemble de ses paramètres et d'une superficie de 237 m² à une somme comprise entre 2. 015. 000 euros et 2. 133. 000 euros suivant un prix au mètre carré se situant entre 8. 500 et 9. 000 euros ; que si les deux chambres de service, d'une superficie inférieure à 9 m² chacune et non réunissables ont été mentionnées dans la description des lieux figurant à l'estimation, leur superficie n'a pas été prise en compte ; qu'il importe de constater que les lieux loués ont été proposés à un prix de 2. 100. 000 euros se situant entre la fourchette haute et la fourchette basse de l'estimation et que la surestimation éventuelle du bien, comme l'a justement observé le premier juge, est sanctionnée par les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui préservent les droits du locataire en cas de vente du bien à des conditions ou un prix plus avantageux pour l'acquéreur ; qu'il s'ensuit que le grief n'est pas fondé ; que la validité du congé pour vendre n'est pas subordonnée à la mention de la superficie ni à la communication du règlement de copropriété et des contrôles techniques ; qu'au vu du dossier d'estimation établi par l'agence immobilière le prix proposé n'est pas excessif ; qu'enfin l'absence d'intention réelle de vendre de la société CERIMMOB qui serait constitutive selon le locataire d'une fraude à ses droits ne constitue qu'une simple affirmation qui ne repose sur aucun élément et est contredite par le mandat de vente donné au groupe Mobilis le 13 septembre 2008 ; Alors que lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; que le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; qu'est frappé de nullité, le congé pour vendre qui, ne portant que sur les biens loués à l'exclusion des chambres de service et du débarras non compris dans le bail, mentionne cependant le même prix que celui qui est offert au titre de la vente projetée laquelle porte à la fois sur le bien loué et sur ces pièces annexes ; qu'il importe peu à cet égard, que le prix ainsi fixé pour l'ensemble de ces biens n'ait pas été calculé en fonction du nombre supplémentaire de mètres carrés résultant de ces annexes mais en fonction de la plus value apportée aux biens loués par ces annexes ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir admis que le prix mentionné dans le congé pour vendre était compris dans la fourchette de prix estimée pour la vente projetée de l'ensemble des biens, y compris les annexes litigieuses, ce dont il résulte que le congé pour

vendre ne mentionnait pas les conditions de la vente projetée pour les biens loués, la Cour d'appel a violé l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989. SECOND MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. X... à payer à la société CERIMMOB France, la somme de 31. 536, 36 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges courus à compter de l'année 2005 jusqu'au 8 avril 2010 ; Aux motifs que l'appelant souligne que la demande en paiement d'arriérés de loyers et charges formée par la société CERIMMOB est nouvelle en appel, mais ne soulève pas l'irrecevabilité de la demande ; Alors d'une part, que dans ses conclusions récapitulatives (p. 22) M. X... demandait à la Cour d'appel de « dire et juger que la demande présentée au titre du paiement des arriérés de charges et de loyers est une demande nouvelle présentée en cause d'appel » soulevant ainsi sans ambiguïté, l'irrecevabilité de cette demande en cause d'appel ; qu'en énonçant que l'appelant ne soulèverait pas l'irrecevabilité de la demande, la Cour d'appel a dénaturé le cadre du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ; Alors d'autre part, et en tout état de cause, que l'irrecevabilité des demandes nouvelles en cause d'appel doit être relevée d'office par le juge ; qu'en l'espèce, la demande en paiement de charges et loyers arriérés, nouvelle en cause d'appel, qui n'avait pas pour objet d'opposer compensation, de faire écarter les prétentions adverses, ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers ou de la survenance ou de la révélation d'un fait était irrecevable ; qu'en s'abstenant de constater d'office l'irrecevabilité de cette demande dont M. X... soulignait la nouveauté en cause d'appel, la Cour d'appel a violé les articles 12 et 564 du Code de procédure civile.

RÉFÉRENCE

JURI, 1 février 2012. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025290179> (consulté le 27 juin 2026).