

Cour d'appel de Versailles, du 8 janvier 1999, 1996-6665

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	08/01/1999
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935119

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 6 juillet 1989)

FAITS ET PROCEDURE,

L'UNION IMMOBILIERE DE FRANCE dite "U.I.F", est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à BOULOGNE-BILLANCOURT, 127/129 Avenue Jean Jaurès.

Afin de vendre l'intégralité de cet immeuble, l'U.I.F a notifié, aux locataires, par lettre recommandée avec accusé de réception, un congé pour vendre fondé sur les dispositions de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989 pour le 31 mai 1995.

L'U.I.F a ensuite saisi le tribunal d'instance de BOULOGNE-BILLANCOURT.

Par jugement rendu le 5 juin 1996, le tribunal a :

- validé le congé délivré le 5 septembre 1994 à Monsieur et Madame X... pour le 31 mai 1995,
- constaté leur qualité d'occupant sans droit ni titre,
- autorisé leur expulsion et la séquestration de leurs biens mobiliers laissés dans les lieux,
- condamné Monsieur et Madame X... au paiement d'une occupation égale au montant de l'ancien loyer contractuel augmenté des charges et taxes, si besoin réévalué selon l'indice contractuel et majorée de 30 % à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,
- alloué à l'U.I.F la somme de 300 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné Monsieur et Madame X... aux dépens.

Appelants de ce jugement, Monsieur et Madame X... prétendent, à titre principal, que la congé est nul au regard des dispositions de la Loi du 6 juillet 1989 et des articles 10 et suivants de la Loi du 31 décembre 1975.

Ils font valoir qu'il est incontestable que le congé ne reproduit pas le deuxième alinéa de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, que la sanction encourue est aux termes de l'article 15-II alinéa 6 de cette même loi la nullité, qu'il s'agit d'une disposition spéciale dérogeant à la règle générale de l'article 114 du Nouveau Code de Procédure Civile et que, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, la preuve d'un préjudice n'a pas à être rapportée.

Ils exposent avoir subi, en tout état de cause, un préjudice faute

d'avoir été informé des conséquences du non-achat de l'appartement loué, à savoir l'expulsion.

Ils soutiennent également que le congé encourt la nullité au regard des articles 10 et suivants de la Loi du 31 décembre 1975, faute pour l'U.I.F d'avoir proposé aux locataires le droit de préemption prévu par cet article.

Ils estiment que l'indemnité d'occupation, eu égard à leur bonne foi et à leurs revenus modestes doit être fixée au montant actuel du loyer (charges incluses) et sollicitent des délais de paiement.

Ils demandent à la Cour de :

- les dire bien fondés en leur appel,
- infirmer la décision entreprise,

Et statuant à nouveau,

A titre principal,

- constater que le congé délivré est nul au regard des dispositions de l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989,
- constater qu'en tout état de cause, les locataires ont subi un préjudice du fait de la non-reproduction de l'article 15-II alinéa 2 de la Loi du 6 juillet 1989,
- prononcer, en conséquence, la nullité du congé,
- constater que le congé délivré est nul au regard des dispositions de l'article 10 de la Loi du 31 décembre 1975,

A titre subsidiaire,

- fixer l'indemnité d'occupation au montant actuel du loyer, charges incluses,
- accorder aux locataires un délai de 24 mois pour quitter les lieux, En toute hypothèse,
- condamner l'U.I.F au paiement de la somme de 5.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- la condamner, en outre, aux dépens de première instance et d'appel dont le recouvrement sera effectué pour ceux la concernant par la SCP JULLIEN LECHARNY ROL, société titulaire d'un office d'avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'U.I.F réplique, concernant la non reproduction de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989, qu'en matière de congé la nullité n'est pas absolue mais relative, et qu'aucun locataire ne rapporte la preuve d'un grief.

Elle précise, en outre, que la Loi du 31 décembre 1975 institue un droit de préemption au profit du locataire à l'occasion de la vente d'un local consécutive à la division initiale d'un immeuble par lots et que dans cette hypothèse, la vente n'affecte en rien le bail consenti au preneur, à la différence du congé délivré en application de l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989.

Elle conclut que cet argument est sans fondement.

Elle s'oppose à toute minoration de l'indemnité d'occupation et à l'octroi de délais eu égard à la durée de la présente procédure notamment.

Elle prie, par conséquent, la Cour de confirmer le jugement entrepris et sollicite la somme de 5.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que la condamnation de l'appelant en

tous les dépens lesquels seront recouverts par Maître TREYNET, avoué.

SUR CE, LA COUR,

Sur la validité du congé délivré par l'U.I.F,

* Au regard de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989,

Considérant que l'U.I.F ne conteste pas avoir omis de reproduire l'alinéa 2 de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989 dans le congé qu'elle a fait délivrer aux locataires par lettre recommandée avec accusé de réception ;

Qu'un courrier rectificatif a ensuite été adressé par l'U.I.F à chaque locataire quelques jours plus tard, alors que le délai de préavis était déjà expiré ;

Considérant que le congé notifié par le locataire constitue l'acte initial de procédure permettant la mise ne oeuvre de la procédure de résiliation du contrat de bail ;

Que comme tel, il est soumis aux dispositions générales des actes de procédure et non pas à un régime dérogatoire ;

Considérant que c'est implicitement, par référence à l'article 114 du Nouveau Code de Procédure Civile, que le législateur a expressément prévu que la sanction de la non-reproduction des quatre premiers alinéas de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989 serait la nullité, condition première -sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public, ce qui n'est pas allégué en l'espèce- pour que soit prononcée une nullité pour vice de forme ;

Considérant que l'article 114 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile exige en second lieu que celui qui invoque une telle nullité prouve le grief que lui cause l'irrégularité ;

Considérant qu'il est constant que le congé ne comportait pas l'alinéa suivant :

"A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local".

Considérant que les locataires, parfaitement informés de la durée de l'offre, de celle du préavis et de sa date d'expiration, étaient à même d'apprécier les conséquences d'une non-acceptation de l'offre, notamment le risque d'expulsion, ce d'autant plus qu'il était expressément indiqué en première page du congé que le contrat de location ne serait pas renouvelé ;

Considérant que la preuve du grief occasionné par l'omission litigieuse n'est pas rapportée et qu'aucune nullité n'affecte donc ce congé ; au regard de l'article 10 de la Loi du 31 décembre 1975,

Considérant que les dispositions respectives des Lois du 31 décembre 1975 et du 6 juillet 1989, ont des fondements et un domaine d'application différents ;

Que la Loi du 31 décembre 1975 en son article 10 institue un droit de préemption en faveur du locataire préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation et

professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots ;

Considérant qu'à la différence de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989, relatif à la délivrance d'un congé pour vente au locataire, le bail, dans une telle hypothèse n'est nullement affecté, le refus du locataire n'ayant pas pour effet de mettre fin à la location ;

Considérant que l'U.I.F était parfaitement fondée à utiliser les dispositions de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 étant relevé qu'avec pertinence le premier juge rappelle, qu'en l'espèce, le bailleur "ne pouvait notifier au locataire une vente qui n'était pas encore conclue, ni même à l'état de promesse" ;

Sur l'indemnité d'occupation,

Considérant, qu'eu égard à sa nature mixte, compensatoire et indemnitare, le tribunal a procédé à une exacte appréciation du montant de l'indemnité mensuelle d'occupation ;

Considérant que le jugement doit, par conséquent, être confirmé en toutes ses dispositions ;

Sur l'octroi de délais,

Considérant que les locataires ont bénéficié d'un délai de plus de quatre ans pour quitter les lieux ;

Que leur situation ne justifie pas l'octroi de délai supplémentaire ;

Sur l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de l'U.I.F les sommes exposées par elle qui ne sont pas comprises dans les dépens ;

Qu'il y a lieu de lui allouer la somme de 500 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement rendu par le Tribunal d'Instance de BOULOGNE BILLANCOURT le 5 juin 1989 ;

DEBOUTE Monsieur et Madame X... de l'intégralité de leurs demandes ; AJOUTANT au jugement :

CONDAMNE Monsieur et Madame X... à payer à l'U.I.F la somme de 500 Francs (CINQ CENTS FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

LES CONDAMNE aux dépens d'appel qui pourront être recouverts par Maître TREYNET, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Et ont signé le présent arrêt : Le Greffier,

Le Président, Marie Hélène EDET

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 8 janvier 1999. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935119> (consulté le 20 juin 2026).