

# Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 30 septembre 2014, 13-20.242, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	30/09/2014
<b>Jurisdiction / Nature</b>	JURI
<b>ECLI</b>	ECLI:FR:CCASS:2014:C301144
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029540298">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029540298</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] maintenir dans les lieux, il y a lieu, statuant à nouveau de valider le congé que la SCI JEPEL VAILLANT leur a fait délivrer le 27 juillet 2009 pour le 31 octobre 2009, d'ordonner leur expulsion et la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen unique, ci-après annexé : Attendu que l'article 5 I de la loi du 1er septembre 1948, dans sa rédaction applicable à la date du congé, n'accordant pas le droit au maintien dans les lieux au profit des enfants majeurs en cas d'abandon du domicile par l'occupant, la cour d'appel, qui a relevé que M. José X... avait déclaré qu'il habitait seul dans la maison et que ses parents y séjournaient en été et à Noël pendant quelques semaines et exactement retenu que l'absence habituelle des locataires ne pouvait être suppléée par la présence de leur fils, en a déduit, à bon droit, que M. et Mme X..., qui n'avaient plus leur résidence effective dans les lieux loués, étaient déchus de leur droit au maintien dans les lieux et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne M. et Mme X... et M. José X... aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... et M. José X... à payer à la SCI Jepel Vaillant la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... et de M. José X... ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente septembre deux mille quatorze. MOYEN ANNEXE au présent arrêt Moyen produit par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X... et M. José X... Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit et jugé Monsieur et Madame Vitorino X... déchus de tout droit à se maintenir dans les lieux, validé le congé qui leur était délivré le 27 juillet 2009 pour le 31 octobre 2009, et d'AVOIR, en conséquence ordonné leur expulsion et celle de tous occupants de leur fait, au besoin avec l'aide de la force publique ; AUX MOTIFS QUE, aux termes des dispositions des articles 10-2° et 10-3° de la loi du 1er septembre 1948 que la SCI JEPPEL VAILLANT invoque au soutien de son appel : « n'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 qui n'ont pas effectivement occupé par elles-mêmes les locaux loués ou qui les ont fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge ; que l'occupation doit avoir duré huit mois au cours de l'année de location écoulée à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre, (ou) qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou profession ne les y oblige ; que c'est au bailleur qu'il appartient d'établir que l'occupation est insuffisante étant précisé que le délai de huit mois ne se calcule pas par année civile, ainsi que le soutiennent à tort les intimés ; qu'en l'espèce, le bailleur verse aux débats le procès-verbal de constat dressé le 4 mai 2009 par Maître Y..., Huissier de Justice qui mentionne que Monsieur José X..., fils majeur des locataires en titre lui a déclaré : « J'habite actuellement seul la maison. Mes parents habitent au Portugal et viennent ici en été et à Noël pendant quelques semaines. Leur adresse postale est toujours ici ...94 800 Villejuif » ; que Monsieur et Madame X... maintiennent en cause d'appel que ce constat n'établit nullement qu'ils auraient définitivement abandonné les lieux loués puisque leur fils a

expressément déclaré qu'ils n'habitaient pas actuellement dans les lieux litigieux. Or, les consorts X... font une lecture manifestement erronée des propos recueillis et consignés par l'Huissier de Justice qui mentionne que « Monsieur José X... a déclaré habiter actuellement seul la maison » ; que les déclarations Monsieur José X... sont dénuées d'ambiguïté, c'est lui qui habite actuellement seul les lieux loués, ses parents habitent au Portugal et ne viennent ici qu'en été et à Noël ; que les propos retranscrits par Maître Y..., Huissier de Justice, qui ne sont pas valablement contredits, démontrent ainsi, pour émaner du propre fils des locataires en titre, que Monsieur et Madame Vitorino X... n'habitent plus à Villejuif ; que, de plus, s'il en est besoin, le contrat de bail comporte une clause qui stipule : « Il est en outre formellement spécifié que le preneur ne pourra habiter les lieux loués que personnellement et bourgeoisement sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de l'indemnité à fixer au profit du propriétaire ». Or, il est de droit constant qu'un locataire à l'égard duquel le bail prévoit expressément l'obligation d'occuper personnellement les lieux est déchu du droit au maintien dans les lieux s'il ne respecte pas ses obligations, un membre de sa famille ne pouvant alors le suppléer ; que la clause qui figure expressément dans le contrat de bail liant les parties, fait donc échec à la possibilité pour les membres de la famille des locataires de compléter leur absence et par suite la durée d'occupation requise par l'article 10-2° de la loi du 1er septembre 1948 ; que bien plus, dans la mesure où de l'aveu même du fils des locataires en titre, ses parents habitent au Portugal, son occupation ne complète pas celle de ses parents mais la supplée, ce que n'autorise pas précisément l'article 10-2° de la loi de 1948 ; qu'il y a lieu de souligner à cet égard que l'application de l'article 10-2° s'apprécie au regard du critère de durée (huit mois) mais aussi de notion de résidence habituelle ; qu'en effet, l'occupation des locataires pendant la période de huit mois prévue par l'article 10-2° de la loi du 1er septembre 1948 doit être effective, ce qui exclut une présence intermittente pour de brefs séjours. Or, tel est le cas en l'espèce puisque Monsieur José X... a indiqué à l'Huissier que ses parents habitent au Portugal et viennent ici en été et à Noël pendant quelques semaines, que leur adresse postale est ici ; que, les déclarations retranscrites par l'huissier de justice sont corroborées par les constatations qu'il a effectuées sur place ; qu'aux termes de son constat, il mentionne que la maison où Monsieur José X... l'a laissé pénétrer est composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, qu'au rez-de-chaussée, se trouvent un salon, une cuisine, une salle de bains, des WC indépendants et une chambre dans laquelle se trouve un lit à deux places ; qu'à l'étage, il y a un grenier aménagé avec un matelas de deux places sur le sol ; que, pour démontrer que Monsieur José X... ne vit pas seul dans les lieux loués, la SCI JEPPEL VAILLANT verse aux débats la photographie de la boîte aux lettres des X... où figure également le nom de Sabrina A..., dont elle affirme qu'elle est la concubine de Monsieur José X..., ce que conteste formellement ce dernier qui prétend être célibataire sans enfant ; que, si cette modalité de preuve n'est pas admissible en procédure civile dès lors que les photographies n'ont pas été prises par un huissier de justice, il n'en demeure pas moins qu'il résulte des termes du jugement déféré que Monsieur José X... a déclaré à l'audience avoir une compagne et deux enfants ; qu'enfin, Monsieur et Madame X... qui

prétendent avoir gardé le domicile de Villejuif, tout en reconnaissant se rendre régulièrement au Portugal, ne versent pas la moindre pièce de manière à démontrer utilement que leur établissement principal est à Villejuif : à cet égard, le fait que les époux X... paient en France l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation et l'assurance habitation, ainsi que le fait qu'ils aient conservé une adresse à Villejuif sont insuffisants à contredire valablement les déclarations de leur propre fils à l'Huissier de Justice, étant observé au surplus qu'une situation administrative ne permet pas à elle-seule de déterminer le lieu du principal établissement ; qu'à l'évidence, Monsieur et Madame X... n'ont plus leur résidence habituelle à Villejuif ; que dans ces conditions et sans qu'il soit besoin de se référer aux attestations produites par la SCI JEPEL VAILLANT, contestées par les intimées, le jugement déferé doit être infirmé en ce qu'il a dit et jugé que la bailleuse ne démontre pas que Monsieur et Madame Vitorino X... ont définitivement quitté la France pour s'installer au Portugal ; que Monsieur et Madame X... étant déchus de tout droit à se maintenir dans les lieux, il y a lieu, statuant à nouveau de valider le congé que la SCI JEPEL VAILLANT leur a fait délivrer le 27 juillet 2009 pour le 31 octobre 2009, d'ordonner leur expulsion et la séquestration des meubles et objets mobiliers selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision ; qu'il y a également lieu de faire droit à la demande d'indemnité d'occupation en la fixant au montant du dernier loyer, outre les charges, jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par l'expulsion ; ALORS D'UNE PART QUE, aux termes de l'article 5, I de la loi du 1er septembre 1948 dans sa rédaction découlant de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970, applicable en l'espèce, « le bénéfice du maintien dans les lieux appartient, en cas d'abandon du domicile ou de décès de l'occupant aux conjoints, ascendants et descendants ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an » ; qu'en l'espèce, les époux X... faisaient valoir en cause d'appel que leur fils José était entré dans les lieux loués en même temps qu'eux-mêmes, lors de la conclusion du bail intervenue le 3 octobre 1977 ; qu'en validant le congé délivré à l'intéressé au motif que ses parents résideraient au Portugal et n'occuperaient pas suffisamment les lieux dans lesquels ils ne viendraient plus que quelques semaines par an, la cour d'appel n'a pas légalement justifié son arrêt au regard des articles 5, I et 10 de la loi susvisée du 1er septembre 1948 ; ALORS D'AUTRE PART QUE le droit au maintien dans les lieux, tel qu'il est défini par la loi du 1er septembre 1948, ne peut résulter de stipulations conventionnelles ; qu'en retenant que les époux X... et leur fils majeur étaient déchus de tout droit au maintien dans les lieux loués, au motif inopérant que le contrat de bail comporte une clause stipulant que « le preneur ne pourra habiter les lieux loués que personnellement et bourgeoisement sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de l'indemnité à fixer au profit du propriétaire », la cour d'appel a violé l'article 10 de la loi du 1er septembre 1948, et fait une fausse application de l'article 1134 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2014:C301144

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 30 septembre 2014, ECLI:FR:CCASS:2014:C301144. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029540298> (consulté le 27 juin 2026).