

Cour d'appel de Versailles, du 29 janvier 1999, 1997-692

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	29/01/1999
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934674

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL (règles générales)

FAITS ET PROCEDURE,

Suivant acte sous seing privé en date du 15 novembre 1994 la SA D'HLM D'EURE ET LOIR a donné à bail à Madame X... DE Y... un logement sis à SAINT LUBIN DES JONCHERETS, ... moyennant un loyer mensuel de 325.54 Francs outre les charges.

Par acte d'huissier en date du 25 mars 1996, la SA D'HLM D'EURE ET LOIR a assigné Madame X... DE Y... devant le tribunal d'instance de DREUX aux fins de voir prononcer la résiliation du bail, ordonner l'expulsion de la locataire, la voir condamner à lui payer une indemnité d'occupation égale au double des loyers et des charges du jour de la résiliation du bail au jour de la libération effective des lieux, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 Francs le tout avec exécution provisoire.

Par jugement contradictoire en date du 19 novembre 1996 ledit tribunal a : - dit n'y avoir lieu à résiliation du contrat de bail entre la SA D'HLM D'EURE ET LOIR et Madame Maria X... DE Y... concernant un logement situé rue de la Baronnie à SAINT LUBIN DES JONCHERETS, - rejette la demande en dommages et intérêts formulée par Madame Maria X... DE Y..., - condamne la SA D'HLM D'EURE ET LOIR à payer à Madame Maria X... DE Y... la somme de 2.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - dit n'y avoir lieu à exécution provisoire, - rejette toute autre demande, - condamne la SA D'HLM D'EURE ET LOIR aux dépens.

Le 31 décembre 1996 la SA D'HLM D'EURE ET LOIR a relevé appel de cette décision.

Elle fait grief à la décision entreprise d'avoir ainsi statué alors que Madame X... DE Y... a gravement failli à ses obligations en hébergeant dans les lieux, de façon permanente, un tiers ; que ce tiers a causé des dégradations et des pertes dans la résidence ; que constatant des impayés elle à été contrainte après avoir fait délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail de saisir le juge des référés du tribunal d'instance de DREUX qui, par ordonnance du 2 décembre 1997 a notamment constaté l'acquisition de la clause résolutoire, ordonné l'expulsion de Madame X... DE Y... et l'a condamnée au paiement du solde de sa dette, aucun appel de cette décision n'a été régularisé.

En conséquence, la SA D'HLM D'EURE ET LOIR prie la Cour de : - déclarer la SA D'HLM D'EURE ET LOIR recevable en son appel, - l'y déclarer bien fondée, - infirmer le jugement rendu le 19 novembre 1996 par le tribunal d'instance de DREUX, Statuant à nouveau, prononcer la résiliation du bail consenti à Madame martins de medeiros, aux torts exclusifs de celle-ci, et ce, en application de l'article 5 des conditions générales de l'engagement de location du 15 novembre 1994, ainsi que des articles 1728 et 1741 du Code civil, - ordonner l'expulsion de Madame X... DE Y... ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués, n° 1 Bâtiment Artois à SAINT LUBIN DES JONCHERETS, - dire que, faute par eux, de ce faire, il pourra être procédé à leur expulsion par toutes voies et moyens de droit, et même avec l'assistance d'un

serrurier et de la force publique, si besoin est, - condamner Madame X... DE Y... à payer à la SA D'HLM D'EURE ET LOIR une indemnité d'occupation égale au double du loyer et des charges du jour de la résiliation du bail au jour de la libération effective des lieux, - débouter Madame X... DE Y... de l'ensemble de ses demandes, fins et

conclusions, - la condamner au paiement de la somme de 10.000 Francs en vertu des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - la condamner aux entiers dépens, dont le recouvrement sera effectué pour ceux la concernant par la SCP JULLIEN LECHARNY ROL, société titulaire d'un office d'avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Madame X... DE Y... fait valoir, quant à elle, que la présence régulière à son domicile de Monsieur Z... - avec qui elle entretenait au moment des faits une relation intime- ne peut être un motif légitime de résiliation du bail d'autant plus que Monsieur Z... avait, à l'époque, sa résidence au domicile de son père ; qu'en l'absence de toute vie commune entre elle et Monsieur Z..., la SA D'HLM D'EURE ET LOIR ne pouvait fonder son action en résiliation du bail et en expulsion sur les faits voies de fait imputables à Monsieur Z....

Reconventionnellement, elle sollicite l'allocation de dommages-intérêts pour procédure abusive pour un montant de 20.000 Francs.

En conséquence, elle demande à la Cour de : - dire et juger recevable mais mal fondé la SA D'HLM D'EURE ET LOIR en l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions, Y faisant droit, - confirmer purement et simplement le jugement prononcé le 19 novembre 1996 par le tribunal d'instance de DREUX, En revanche, dire et juger Madame Fatima X... DE Y... recevable et bien fondée en sa demande reconventionnelle, Y faisant droit, - condamner la SA D'HLM D'EURE ET LOIR à lui verser la somme de 20.000 Francs à titre de dommages et intérêts, - condamner la SA D'HLM D'EURE ET LOIR à verser à Madame

X... DE Y... la somme de 10.000 Francs sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamner la même en l'intégralité des dépens dont distraction au profit de la SCP LEFEVRE ET TARDY, avoués à VERSAILLES, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Dans ses dernières conclusions la SA D'HLM D'EURE ET LOIR demande à la Cour de : Vu l'ordonnance de référé rendue le 2 décembre 1997 : Vu le certificat de non appel établi le 2 mars 1998 : - constater la résiliation du bail consenti à Madame X... DE Y... le 15 novembre 1994, - débouter Madame X... DE Y... de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, - adjuger à la concluante le bénéfice de ses précédentes écritures, - statuer sur les dépens ainsi que précédemment requis.

L'ordonnance de clôture a été signée le 3 décembre 1998 et l'affaire plaidée à l'audience du 17 décembre 1998.

SUR CE, LA COUR,

Considérant qu'en application de l'article 1728 du Code civil et de l'article 7-b) de la loi du 6 juillet 1989, Madame X... DE Y..., en tant que locataire, est obligée d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination des locaux d'habitation qui leur a été donné par son contrat de location ;

A) I/ Considérant que ce contrat de location est un contrat conclu en considération de la personne ("intuitu personae"), et qu'il est donc certain que la société d'HLM l'a donné en location à Madame X...

DE Y..., en tenant compte de la seule situation personnelle de celle-ci et de la composition de sa famille, telle que cette locataire l'avait elle-même indiquée, lors de la conclusion de ce contrat ; qu'il est constant que jamais Madame X... DE Y... n'a indiqué qu'un tiers qui n'est pas de sa famille -en l'espèce, Monsieur Z... A...- viendrait s'installer chez elle, sous couvert, selon elle, d'un "hébergement" ; que ce faisant, elle n'a jamais fourni de documents justificatifs précis et probants permettant de démontrer la réalité et la stabilité de son prétendu domicile, (au sens de l'article 102 du Code civil) chez son père à DREUX ; que, de plus, la société HLM a versé aux débats trois attestations précises et concordantes, d'octobre 1995 et de janvier 1996 qui prouvent que Madame X... DE Y... héberge chez elle ce Monsieur Z... A... dont elle reconnaît d'ailleurs qu'il n'est pas seulement "un ami proche" mais le père de son quatrième enfant TAMARA, née le 30 mai 1996, ainsi que le démontre la fiche d'état civil du 30 novembre 1998 qu'elle a versée aux débats ;

Considérant que cette relation intime étroite explique aisément la présence continue de Monsieur Z... A... chez Madame X... DE Y..., à SAINT LUBIN DES JONCHERETS, étant souligné que l'intéressé lui-même, entendu par la GENDARMERIE de la brigade de SAINT REMY SUR AVRE, le 20 juin 1996, déclarait se trouver, ce jour là, à son "domicile" (sic), bâtiment ARTOIS, rue de la BARONNERIE appartement n° 1 à SAINT LUBIN DES JONCHERETS, et que c'est ce même "domicile" qu'il avait indiqué à Monsieur Frédéric B... qui lui avait vendu un véhicule automobile, en juillet 1995 ; qu'enfin, le maire de la commune de SAINT LUBIN DES JONCHERETS a établi une attestation du 5 juin 1996 par laquelle il indique qu'à cette date, Monsieur Z... "habite toujours avec Madame X... DE Y..." ;

Considérant que, vainement, l'intimée veut contester la valeur probante de ces éléments d'appréciation précis et concordants en fournissant cinq attestations, rédigées en termes vagues, et qui ne permettent pas de démontrer que Monsieur Z... A... ne serait pas domicilié chez elle, à SAINT LUBIN DES JONCHERETS ; qu'il est rappelé, sur ce point, qu'aucun autre document ne vient prouver que l'intéressé aurait son domicile (au sens de l'article 102 du Code civil), chez son père, à DREUX ; qu'en outre, seuls trois des cinq rédacteurs de ces attestations sont des voisins, à SAINT LUBIN DES JONCHERETS, et seraient donc en mesure d'avoir su faire des constatations suivies et précises ; qu'enfin, plusieurs de ces signataires ont des relations conflictuelles certaines avec cette société HLM, et que leur sincérité est donc des plus discutables ;

Considérant qu'il est, par conséquent, démontré par l'ensemble des documents probants ci-dessus

analysés, que Madame X... DE Y... n'a pas respecté ses obligations contractuelles et légales de locataire et qu'elle n'a donc pas exécuté de bonne foi (article 1134 du Code civil) son contrat de bail ; qu'en application des articles 1184 et 1741 du Code civil, ce manquement grave et persistant justifie la résiliation de son bail, à ses torts, et son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef ;

II/ Considérant, par ailleurs, qu'il est constant que Madame X... DE Y... a fait l'objet d'une ordonnance de référé du 2 décembre 1997 qui a constaté l'acquisition de la clause résolutoire au profit de la société HLM bailleuse, et qui a ordonné l'expulsion de cette locataire qui n'a pas interjeté appel de cette décision ;

Considérant que la société HLM est donc en droit de demander maintenant à la Cour de constater la résiliation de ce bail ;

III/ Considérant que les faits de coups et blessures volontaires reprochés personnellement à Monsieur Z... A... et qui ont eu lieu, le 18 août 1995, à l'extérieur de cette résidence, n'engageant pas la responsabilité de locataire de Madame X... DE Y..., au regard des textes ci-dessus rappelés ; qu'ils ne sont pas retenus contre elle comme manquements à son contrat de location ;

B/ Considérant qu'il résulte de la motivation ci-dessus développée (paragraphe A) I et II/ que les demandes de la société HLM appelante en résiliation de ce contrat de bail et en expulsion de la locataire et de tous occupants de son chef, sont fondées et qu'il y est fait droit ;

Considérant que Madame X... DE Y... n'est donc pas fondée à prétendre, encore en novembre 1998, que la société HLM aurait, selon elle, engagée contre elle une "procédure abusive", alors surtout qu'elle a fait l'objet d'une décision de résiliation de son bail et d'expulsion du 2 décembre 1997 ; qu'elle est, par conséquent, déboutée de sa demande en paiement de 20.000 Francs de dommages et intérêts de ce chef ;

C/ Considérant enfin que, compte tenu de l'équité, l'intimée qui succombe est déboutée de sa demande en paiement de 10.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; que, par contre, eu égard à l'équité, elle est condamnée à payer à la société HLM D'EURE ET LOIR la somme de 6.000 Francs en vertu de ce même

article ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

A) . VU les articles 1134, 1184 et 1741 du Code civil :

. INFIRMANT le jugement déféré et STATUANT A NOUVEAU :

. PRONONCE la résiliation du bail de Madame X... DE Y..., aux torts exclusifs de cette locataire ;

PAR CONSEQUENT :

. ORDONNE son expulsion et celle de tous occupants de son chef, ainsi que la séquestration de son mobilier qui se feront, conformément aux dispositions des articles 21 et 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991

(modifiés par la loi du 29 juillet 1998) ;

. CONSTATE que l'expulsion de l'intimée et la résiliation de son bail ont déjà été prononcées par l'ordonnance de référés du 2 décembre 1997 ;

B/ . DEBOUTE Madame X... DE Y... de ses demandes en paiement de 20.000 Francs de dommages et intérêts, et de 10.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

. LA CONDAMNE à payer à la Société HLM D'EURE ET LOIR la somme de

6.000 Francs (SIX MILLE FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

CONDAMNE Madame X... DE Y... à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés directement contre elle par la SCP d'avoués JULLIEN LECHARNY ROL conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET : Le Greffier,

Le Président, Marie Hélène EDET

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 29 janvier 1999. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934674> (consulté le 20 juin 2026).