

Cour d'appel de Versailles, du 15 janvier 1999, 1997-1168

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	15/01/1999
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934676

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 BILLAN COURT, 127/129 avenue Jean Jaurès.

Elle a donné en location à Monsieur et Madame X... :

- un premier appartement (n° 112), selon acte sous seing privé en date du 4 juillet 1989 à compter du 1er juin 1989, pour une durée de six ans,
- un second appartement (n° 100), selon contrat du 5 janvier 1993, à effet du 1er février 1993.

En mars 1993, l'U.I.F a donné l'autorisation aux époux X... de casser la cloison séparant les deux appartements.

L'U.I.F souhaitant vendre l'appartement 112, a adressé aux preneurs, le 13 septembre 1994, un congé pour le 31 mai 1995, fondé sur les dispositions de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989.

Compte tenu de la situation particulière des deux baux, les époux

X... ont demandé à l'U.I.F de ne pas donner suite au congé.

L'U.I.F a proposé la signature d'un bail unique pour les deux appartements.

L'U.I.F expose que les époux X... n'ont donné suite ni à cette proposition ni à l'offre de vente.

C'est dans ces conditions qu'elle a assigné ces derniers devant le tribunal d'instance de BOULOGNE BILLAN COURT.

Par jugement rendu le 7 novembre 1996, le tribunal a :

- validé le congé délivré par l'U.I.F à Monsieur et Madame X... sur le logement, appartement 112, qu'ils occupent,
- ordonné, à défaut de départ volontaire dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement, leur expulsion et autorisé la séquestration des biens mobiliers laissés dans les lieux,
- condamné Monsieur et Madame X... au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant de l'ancien loyer contractuel, majoré de 30 % à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification du jugement, augmenté des charges et taxes et si besoin réévalué selon l'indice contractuel,
- condamné Monsieur et Madame X... au paiement de la somme de 2.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- ordonné l'exécution provisoire.

Appelants de cette décision, Monsieur et Madame X... font grief au premier juge d'avoir statué ultra-petit en ordonnant leur expulsion alors que l'U.I.F, aux termes de conclusions additionnelles s'étant

engagé à maintenir les locataires dans les lieux jusqu'à la validation judiciaire ou conventionnelle du bail expirant le 31 janvier 1999.

Ils invoquent la nullité du congé qui leur a été délivré, le deuxième alinéa de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989, n'ayant pas été reproduit et font valoir qu'ils n'ont pas été en mesure d'apprécier les conséquences exactes de l'acte qui venait de leur être délivré.

Ils soutiennent également que le congé ne portant pas sur la totalité de l'appartement est entaché d'une nullité de fond.

A titre subsidiaire, ils prétendent que le prix de vente proposé par l'U.I.F était prohibitif.

Monsieur et Madame X... demandent, par conséquent, à la Cour de :

- réformer le jugement entrepris,
 - constater la violation des dispositions par le premier juge de l'article 5 du Nouveau Code de Procédure Civile,
 - déclarer nul le congé délivré le 13 septembre 1994 en raison des nullités de fond qui l'affectent,
- Y ajoutant,
- constater que ledit congé est par ailleurs affecté d'irrégularités pour vice de forme,
 - dire que ces irrégularités leur causent un grief,
 - prononcer la nullité pour vice de forme.

L'U.I.F réplique qu'elle maintiendra les époux X... dans les lieux, sans poursuivre leur expulsion jusqu'à la validation judiciaire ou conventionnelle du congé qui sera délivré au regard du bail expirant le 31 janvier 1999, que l'erreur affectant le congé n'a causé aucun grief aux époux X..., que le prix de vente proposé n'a rien de prohibitif.

Elle conclut à la confirmation du jugement déféré et sollicite la somme de 5.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'ordonnance de clôture a été signée le 19 novembre 1998 et l'affaire plaidée le 1er décembre 1998.

SUR CE, LA COUR,

Sur la violation de l'article 5 du Nouveau Code de Procédure Civile, Considérant que les époux X... font grief au tribunal de ne pas avoir respecté l'article 5 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Qu'ils soutiennent qu'en ordonnant leur expulsion, le tribunal a statué ultra-petita dès lors que l'U.I.F dans le dispositif de ses conclusions additionnelles avait demandé qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle maintiendrait les époux X... dans les lieux sans poursuivre leur expulsion jusqu'à la validation judiciaire ou conventionnelle du bail expirant le 31 janvier 1999 ;

Considérant que le tribunal a effectivement omis de reprendre dans son dispositif l'engagement de l'U.I.F ;
Qu'il s'agit d'une omission matérielle susceptible de donner lieu à rectification conformément à l'article 462 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Considérant que l'U.I.F, dans son exploit introductif a expressément sollicité l'expulsion de Monsieur et Madame X... ;

Que l'engagement de l'U.I.F, consistant à maintenir dans les lieux ces derniers, eu égard au fait qu'ils étaient titulaires de deux baux concernant des locaux réunis par le percement d'une cloison, n'est nullement en contradiction avec sa demande d'expulsion, s'agissant d'une modalité d'exécution prenant en considération la particularité de la situation juridique et la configuration des locaux ;

Considérant que le tribunal s'est, par conséquent, prononcé sur tout ce qui lui était demandé et seulement sur ce qui lui était demandé, et n'a pas statué ultra-petita ;

Sur le vice de forme susceptible d'affecter le congé délivré aux époux X...,

Considérant que l'U.I.F ne conteste pas avoir omis de reproduire l'alinéa 2 de l'art 15-II de la Loi du 6 juillet 1989 dans le congé qu'elle a fait délivrer aux époux X... ainsi qu'autres locataires de la résidence, 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 du préavis était déjà expiré ;

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

Que comme tel, il est soumis aux dispositions générales des actes de procédure et ne ressort pas d'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 cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la Loi du 6 juillet 1989 serait la nullité, conditions première, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle 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 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 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 époux X... 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, au surplus, que Monsieur X... était tout-à-fait conscient des conséquences découlant du congé ;

Qu'en effet, courant octobre 1994, il a pris contact par téléphone avec l'U.I.F et sollicité une modification des baux dont il était titulaire, ainsi que cela résulte de la correspondance qu'il a adressée le 21 octobre 1994 au bailleur, précisant: "une prompte réponse m'obligerait, il me faut savoir avant fin novembre votre décision", manifestant bien qu'il avait compris la portée du congé donné le 13/09/1994, soit un mois auparavant ;

Considérant que la preuve du grief occasionné n'est pas rapporté ;

Sur le vice de fond,

Considérant que les époux X... font valoir que le congé ne portant pas sur la totalité de leur appartement serait, selon eux, est entaché d'une nullité de fond ;

Qu'ayant réuni avec l'accord du bailleur les deux appartements n° 100 et 112 pour former un seul et même lot, le fait de délivrer un congé pour une partie de l'appartement n'a aucun sens et ne peut être exécuté en pratique, selon eux ;

Mais considérant que la réunification des deux appartements est intervenue à la demande expresse des locataires et a été autorisée par l'U.I.F ;

Considérant qu'à aucun moment, les parties n'ont entendu modifier cette situation contractuelle ;

Que les deux baux signés initialement ont continué à recevoir application de façon autonome, sans réserve aucune de la part de Monsieur et Madame X... ;

Considérant que l'éventualité de la signature d'un bail unique n'a été évoqué pour la première fois que lorsque les époux X... ont reçu le congé concernant le lot n° 112 ;

Qu'ils ont alors demandé à l'U.I.F de reconsidérer le situation ;

Considérant que cette dernière, par lettre en date du 10 novembre 1994, a alors proposé aux locataires "d'établir, à compter du 1/06/1995, un nouveau bail de six ans portant sur les deux appartements N°100 et 112 ainsi que le garage 8018, moyennant un loyer mensuel de 12 510 Francs, hors taxes et hors charges, valeur indice 3ème trimestre 1994, se décomposant comme suit :

- 5.828 Francs par mois HT/HC (loyer actuel de l'appartement n° 100) - 6.682 Francs par mois HT/HC (nouveau loyer appartement n° 112 garage compris)"

Considérant que les époux X..., invités à retourner le double de cette lettre, revêtu de la mention "lu et approuvé suivie de leur signature", n'ont pas donné suite à cette offre ;

Considérant qu'il résulte, explicitement de ce courrier, qu'en tout état de cause, le bailleur, même s'il

acceptait de signer un contrat unique, souhaitait maintenir la distinction entre les deux lots et ne considérait nullement que la nouvelle convention porterait sur un lot unique, indifférencié ;

Considérant que la notification du congé dans un premier temps pour l'appartement 110, puis dans un second temps pour l'appartement 112, ne se heurte non seulement à aucun obstacle juridique mais également à aucune difficulté pratique, l'U.I.F ayant dès le début du présent litige informé les locataires qu'elle ne s'opposerait pas à leur

maintien dans les lieux jusqu'au 31 janvier 1999, date d'expiration du second bail, ce dont il lui sera donné acte ;

Considérant que le congé litigieux n'est pas entaché d'une nullité de fond ;

Sur le prix prohibitif,

Considérant que la fraude n'est pas présumée et qu'elle doit être démontrée ;

Considérant que le seul élément de référence produit, à savoir une promesse de vente en date du 10 juillet 1997, consentie plus de trois ans après la notification du congé aux époux X..., par l'U.I.F aux époux Y..., est dépourvue de force probante, alors surtout, qu'il aurait été aisé aux appelants de faire procéder à l'évaluation des appartements par des professionnels de l'immobilier, ce en septembre 1994 et de manière contradictoire, même, pour assurer une plus grande valeur probante à cette estimation ;

Considérant que la preuve d'une fraude n'est donc nullement établie ; 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 condamner Monsieur et Madame X... à lui payer la somme de 3.000 Francs en vertu 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 7 novembre 1996 ;

DEBOUTE Monsieur et Madame X... de leurs demandes ;

Y AJOUTANT :

DONNE acte à l'U.I.F de ce qu'elle maintiendra les époux X... dans les lieux jusqu'à la validation judiciaire ou conventionnelle du congé qui a été délivré au regard du bail expirant le 31 janvier 1999 ;

CONDAMNE Monsieur et Madame X... à payer à l'U.I.F la somme de 3.000 Francs (TROIS MILLE FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

LES CONDAMNE, en outre, 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, 15 janvier 1999. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934676> (consulté le 20 juin 2026).