

Cour d'appel de Versailles, du 27 avril 2004, 2002-08496

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	27/04/2004
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006943684

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 1er septembre 1948)

COUR D'APPEL DE VERSAILLES Code nac : 1ère chambre 2ème section ARRET Nā CONTRADICTOIRE
DU 27 AVRIL 2004 R.G. Nā 02/08496 AFFAIRE :

Françoise Claire X... épouse Y... et autres C/ André Z... Décision déferée à la cour :

jugement rendu le 12 Septembre 2002 par le Tribunal d'Instance LEVALLOIS PERRET RG nā : Expéditions
exécutoires Expéditions Copies délivrées le : à : SCP FIEVET-ROCHETTE -LAFON, SCP MERLE &
CARENA-DORON REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LE VINGT SEPT AVRIL
DEUX MILLE QUATRE, La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :
APPELANTES Madame Françoise Claire X... épouse Y... née le 13 Décembre 1944 à DRANCY (93700) de
nationalité FRANCAISE 7, rue Albert Bausil - 66250 ST LAURENT DE LA SALANQUE représentée par la
SCP FIEVET-ROCHETTE-LAFON, avoués assistée de Me Karine PARENT, avocat au barreau de PARIS
Madame Annick X... née le 15 Avril 1943 à PARIS (7506) 21 avenue de la concorde - 93700 DRANCY
représentée par la SCP FIEVET-ROCHETTE-LAFON, avoués assistée de Me Karine PARENT, avocat au
barreau de PARIS INTIME Monsieur André Z... né le 17 Avril 1920 à NEUILLY SUR SEINE (92200) de
nationalité FRANCAISE 31 rue Sablonville - 92200 NEUILLY SUR SEINE représenté par la SCP MERLE
& CARENA-DORON, avoués assisté de Me Jean-René Z..., avocat au barreau de NANTERRE
Composition de la cour : L'affaire a été débattue à l'audience publique du 09 Mars 2004 devant la cour
composée de : Monsieur Charles LONNÉ, Président, Madame Sabine FAIVRE, conseiller, Madame Hélène
A..., Vice-Président placé auprès du Premier Président, qui en ont délibéré, Greffier, lors des débats :

Madame Natacha B... 5FAITS ET PROCEDURE, Madame X... aux droits de laquelle se trouvent Mesdames
Annick et Françoise X... a donné à bail à Monsieur André Z... le 1er avril 1970 , sous le régime de la loi du
1er septembre 1948, un logement sis 9 rue du Parc à Levallois Perret au premier étage à

gauche moyennant un loyer mensuel de 22,75 . Le 18 mars 2002, Mesdames Annick et Françoise X... ont
fait assigner Monsieur André Z... devant le tribunal d'instance de Levallois-Perret, pour obtenir la
validation du congé qu'elles lui avaient fait délivrer par lettre du 31 mai 2001 et procès verbal de remise
du 14 juin 2001, à effet du 30 septembre 2001 et l'expulsion de leur locataire devenu occupant sans droit
ni titre, ainsi que la fixation de l'indemnité mensuelle d'occupation à la somme de 500 . Par jugement en
date du 12 septembre 2002, le tribunal d'instance de Levallois-Perret a: - rejeté la demande de validation
du congé, - débouté Mesdames Annick et Françoise X... de l'ensemble de leurs demandes, - débouté
Monsieur André Z... de ses demandes reconventionnelles, - condamné Mesdames Annick et Françoise X...
à payer à Monsieur André Z... la somme de 600 sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de
procédure civile. Mesdames Annick et Françoise X... ont interjeté appel de cette décision par déclaration
du 24 décembre 2002. Dans leurs dernières conclusions signifiées le 3 mars 2004, Mesdames Annick et

Françoise X... concluent à l'infirmité du jugement en toutes ses dispositions à l'exception de celles ayant débouté Monsieur André Z... de ses demandes reconventionnelles. Elles demandent: - qu'il soit jugé contraire à l'article 39 de la loi du 1er septembre 1948 l'usage fait par Monsieur André Z... des lieux loués, - sa condamnation à une amende civile, - le rejet du droit au maintien dans les lieux le concernant, - la validité du congé délivré le 14 juin 2001 pour le 30 septembre 2001, - l'expulsion de Monsieur André Z... sous astreinte de 150 par jour de retard, - la séquestration des meubles aux frais et risques et périls de Monsieur André Z..., - la condamnation de Monsieur André Z... à lui payer une indemnité d'occupation au moins égale au triple du loyer en cours et en tout cas qui ne soit pas inférieure à

la somme de 500 , Subsidiairement, la condamnation de Monsieur André Z... à leur payer un loyer majoré de 50% en application de l'article 27 de la loi du 1er septembre 1948, soit 225,95 à compter du prononcer de la décision à intervenir. Mesdames Annick et Françoise X... demandent également qu'il leur soit donné acte de ce qu'elles ont produit les charges et décomptes de loyers pour la période comprise entre le 15 septembre 1995 et le 31 décembre 2002 et de ce qu'elles justifient être dans l'impossibilité de communiquer le décompte de surface corrigée ainsi que les justificatifs des charges pour la période du 1er janvier 1992 au 15 septembre 1995. Enfin elles sollicitent le paiement d'une indemnité de 4000 sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de Monsieur André Z... aux dépens. A l'appui de leurs demandes, elles exposent que le droit au maintien dans les lieux est exclu pour les personnes qui disposent d'une autre habitation et pour celles dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ; que Monsieur André Z... méconnaît les obligations du bail , qu'il loue à son personnel un logement moyennant une indemnité de logement qui excède le loyer que lui-même paie à ses bailleuses et ce en contravention avec les dispositions de l'article 39 de la loi du 1er septembre 1948 ; que Monsieur André Z... dispose de divers immeubles et ne peut donc se prévaloir du droit au maintien dans les lieux , de même qu'en vertu de l'article 10-8 de la loi, il ne peut prétendre au droit au maintien dans les lieux le logement qu'il occupe étant l'accessoire du contrat de travail de ses salariés ; qu'en effet les dispositions de cet article ne visent pas la seule hypothèse où le bailleur serait également l'employeur du locataire. Subsidiairement, elles se prévalent de l'article 27 alinéa 5 de la loi du 1er septembre 1948 pour obtenir la fixation du loyer "à la valeur locative majorée de 50%". Dans ses dernières conclusions, signifiées le 26 février 2004 Monsieur Z... demande la confirmation du jugement en ce qu'il a rejeté la demande de validation de congé et son infirmité en ce qu'il a écarté les demandes reconventionnelles. Il conclut: - à la nullité du congé délivré le 14 juin 2001, - au débouté de Mesdames Annick et Françoise X..., - au calcul de son loyer par rapport à la surface corrigée et en conséquence à la condamnation de ses bailleuses à lui communiquer:- le décompte de surface corrigée, - le décompte des calculs de loyers , - le décompte des charges conformes à la loi du 1er septembre 1948 de 1992 à 2002, - la désignation d'un constatant le cas échéant pour établir l'éventuel trop perçu - à la condamnation de Mesdames Annick et

Françoise X... à lui payer la somme de 1200 sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. A l'appui de ses demandes, il expose qu'il a été autorisé dès l'origine à loger son personnel dans l'appartement loué et que l'article 10-3 ne lui est donc pas opposable ; qu'il ne dispose d'aucun logement, les biens lui appartenant n'étant que les locaux des établissements secondaires qu'il exploite ; que l'appartement du premier étage n'est pas sous occupé ; que le refus du droit au maintien dans les lieux lorsque le logement est l'accessoire du contrat de travail ne se justifie que si le lien salarial se situe entre le locataire et son bailleur.; que le congé qui lui a été délivré doit respecter un préavis de 6 mois, que l'appartement est en mauvais état, sans ascenseur ni chauffage central, que les fenêtres sont en mauvais état et que les bailleuses n'ont fait aucun travaux de mise aux normes depuis vingt ans ; que, par contre, elles ont obtenu d'importantes subventions de l'ANAH sans procéder aux travaux.

MOTIFS C... que l'article 13^à du bail signé le 1er avril 1970 par les parties stipule expressément que "Monsieur Z... est autorisé à loger du personnel dans l'appartement loué". Sur le congé délivré le 14 juin 2001 C... que le délai de préavis est, en l'absence de dispositions légales contraires, et en application du droit commun, réglé par les usages locaux ; que le congé a été délivré pour le 30 septembre 2001, date d'échéance du bail ; que le délai de trois mois octroyé n'est pas conforme aux usages s'agissant d'un local à usage d'habitation ; que les effets du congé seront donc reportés au 31 décembre 2001. C... que le congé comporte contestation du droit au maintien dans les lieux de Monsieur Z... en se fondant: - sur la violation des dispositions de l'article 39 de la loi du 1er septembre 1948, - sur les dispositions de l'article 10-8^à de la loi du 1er septembre 1948 - sur les dispositions de l'article 10-3^à de la même loi Sur la violation de l'article 39 de la loi du 1er septembre 1948 C... que Mesdames Annick et Françoise X... soutiennent que Monsieur André Z... abuse du droit de sous louer qui lui a été consenti et en tire bénéfice au mépris de l'article 39 de la loi du 1er septembre 1948 selon lequel il ne peut être exigé des sous locataires un loyer supérieur à celui payé par le locataire ou occupant principal augmenté des charges et taxes énumérées à l'article 38 de la loi. C... que cette disposition ne peut cependant être invoquée que par les sous locataires au profit desquels elle a été établie ; que les sous-locataires n'étant pas dans la cause, il ne peut être statué sur cette éventuelle violation et ses conséquences. Sur l'article 10-8^à de la loi du 1er septembre 1948:

C... que Mesdames Annick et Françoise X... soutiennent que Monsieur André Z... ne peut prétendre au maintien dans les lieux, celui-ci étant exclu pour les personnes dont le titre d'occupation est l'accessoire de son contrat de travail ; que cependant en vertu de cet article, seules les personnes dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail, sont déchues du droit au maintien dans les lieux ; qu'en l'occurrence, le logement que Monsieur André Z... loue au premier étage du 9 rue du Parc à Levallois Perret n'est pas l'accessoire de son contrat de travail ; que seuls les sous-locataires, lesquels ne sont pas dans la cause, pourraient, le cas échéant, se voir opposer cette exclusion. Sur l'article 10-3^à de la loi du

1er septembre 1948:

C... que Mesdames Annick et Françoise X... soutiennent que Monsieur Z... dispose d'un autre logement ; qu'il est en effet constant que Monsieur André Z... n'habite pas lui-même dans les lieux, mais 31 rue de Sablonville à Neuilly sur Seine et que, de ce fait, il ne peut revendiquer de droit au maintien dans les lieux ; C... que le congé sera donc validé et la résiliation du bail liant Monsieur Z... à mesdames X... constatée à la date du 31 décembre 2001. Sur la demande d'expulsion de "tous occupants du chef de Monsieur Z..." C... que les sous-locataires du logement, tiennent leurs droits locatifs des droits dont Monsieur Z... dispose du fait du bail conclu avec madame X... ; que ces sous locataires disposent cependant, en outre, d'un droit personnel au maintien dans les lieux qu'ils tiennent de l'article 4 de la même loi, droit indépendant des droits que peut avoir le locataire principal. C... qu'en demandant l'expulsion "de tous occupants du chef de Monsieur Z...", les bailleresse méconnaissent les droits propres des sous-locataires au maintien dans les lieux ; que ces droits personnels n'ont fait l'objet d'aucune contestation judiciaire. C... que ces sous locataires ne sont pas attraités dans la cause, que toute demande d'expulsion à leur égard est donc irrecevable. Sur le montant de l'indemnité d'occupation Sur le montant de l'indemnité d'occupation C... que l'indemnité d'occupation doit être fixée en tenant compte du préjudice subi par les locataires du fait de la non libération des lieux malgré la résiliation du bail ; C... que cependant en l'occurrence, l'absence de libération

des lieux est liée à la présence de sous locataires dont le droit au maintien dans les lieux n'a pu être examiné faute de mise en cause ; que dès lors aucune faute n'étant caractérisée à l'égard de Monsieur André Z..., l'indemnité d'occupation ne saurait excéder le montant du loyer légal. C... que l'application de l'article 27 alinéa 5 de la loi du 1er septembre 1948 aux termes duquel "le loyer de la totalité des locaux inoccupés ou insuffisamment occupés ou faisant l'objet d'une sous location totale ou partielle est égal à la valeur locative majorée de 50%", doit trouver application puisqu'il n'est pas contesté que Monsieur André Z... sous-loue en totalité ce logement à Madame D....

C... qu'il sera donc fait droit à la demande en fixation de l'indemnité d'occupation au montant du loyer majoré de 50%, étant cependant précisé que ce loyer fait également l'objet d'une contestation ; que la détermination de l'indemnité d'occupation sera donc réservée . Sur les demandes de Monsieur André Z... C... que Monsieur Z... conteste d'une part le montant du loyer et d'autre part les charges facturées ; Sur le loyer et les charges locatives C... quant aux loyers, que les bailleresse ont justifié avoir adressé à Monsieur Z... un récapitulatif des augmentations de loyers depuis 1995; que les documents qu'elles versent aux débats ne concernent cependant que l'appartement du 2ème étage qui n'est pas celui objet du présent litige ; que si les taux visés depuis 1995 par mesdames X... sont les taux correspondant aux majorations légales pour les loyers techniques, les modalités de l'application de cette majoration au bail du 1er étage ne sont pas versés aux débats pour la totalité des années contestées, la cour ne disposant ni du décompte

de surface corrigée d'origine qui n'est versé aux débats par aucune des parties, ni des augmentations annuelles pratiquées alors que l'application des taux annuels au

loyer d'origine ne permet pas de justifier le loyer actuellement payé par Monsieur Z... ; C... qu'il en est de même des justificatifs produits pour les charges; que les pièces versées aux débats et la procédure ayant donné lieu à un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles, concernent un logement sis au 2ème étage; que de nombreuses pièces justificatives sont produites pour justifier des dépenses engagées dans l'immeuble, mais que la plupart d'entre elles ne permettent pas de déterminer la quote-part due pour chaque appartement. C... que les comptes de gérance, du cabinet MLAMID ne comportent aucune mention sur le mode de répartition des charges et les relevés généraux de dépenses du cabinet ETC concernent l'intégralité de l'immeuble et ne permettent pas davantage de vérifier la répartition par appartement. Que les récapitulatifs de charges annuels, si ils sont effectivement justifiés par les pièces versées aux débats ne permettent de déterminer si la répartition par appartement est juste ; que le décompte des charges effectués "en fonction de la surface de chaque appartement" pour les années 1995 à 2000 ne concerne que le logement sis au 2ème étage, de sorte que la vérification des décomptes de charges à laquelle Monsieur Z... peut légitimement prétendre nécessite la désignation d'un expert dont la mission sera précisée au dispositif de la décision. C... que les demandes sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile seront examinées lorsque l'instance se poursuivant sur expertise sera achevée.

PAR CES MOTIFS, Statuant publiquement, contradictoirement, Sur l'appel du jugement du tribunal d'instance de Levallois-Perret en date du 12 septembre 2002, Reçoit l'appel de Mesdames Françoise X... épouse Y... et Annick X..., Infirme le jugement en toutes ses dispositions, Valide le congé délivré à Monsieur Z... sur le logement qu'il loue au 1er étage de l'immeuble sis 9 rue du

Parc à Levallois Perret, à la date du 31 décembre 2001 Dit que Monsieur Z... ne dispose pas d'un droit au maintien dans les lieux Déclare irrecevables les demandes formées à l'encontre des occupants du chef de Monsieur Z..., Sur les demandes de Monsieur André Z..., Désigne Monsieur Pierre E... expert demeurant 18 rue de Chatenay à Antony, qui aura pour mission: - de se faire remettre un décompte de surface corrigée ou de l'établir, - de déterminer depuis l'origine du bail les loyers techniques résultant des augmentations annuelles et de déterminer l'éventuel trop perçu, - de déterminer la quote-part des charges locatives imputables à cet appartement de 1992 à 2002 et de vérifier les décomptes de charges selon l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948 après modification par la loi du 6 juillet 1989, - de faire les comptes entre les parties,

Fixe à 2000 la consignation que Madame Françoise Y... et Madame Annick X... devront verser entre les mains du régisseur, avant le 30 juin 2004, Dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour d'appel de Versailles dans le délai de six mois, à charge pour lui d'en communiquer le projet aux parties pour recevoir leurs explications auxquelles il devra répondre dans un délai qu'il fixera, Réserve les

demandes relatives à la fixation de l'indemnité d'occupation, Réserve les demandes sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et les demandes relatives aux dépens. Renvoie l'affaire devant le Conseiller de la mise en état à son audience du 9 DECEMBRE 2004 à 14 heures, Arrêt prononcé et signé par Monsieur Charles LONNÉ, Président et par Madame Natacha B..., Greffier présent lors du prononcé Le GREFFIER,

Le PRÉSIDENT,

RÉFÉRENCE

JURI, 27 avril 2004. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006943684> (consulté le 20 juin 2026).