

Cour d'appel de Versailles, CT0014, du 20 septembre 2005

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	20/09/2005
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006946464

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL (règles générales)

COUR D'APPEL DE VERSAILLES Code nac : 1ère chambre 2ème section ARRET N° CONTRADICTOIRE DU 20 SEPTEMBRE 2005 R.G. N° 04/02140 AFFAIRE :

Valérie Claude Pierrette C... C/ Julie A... Y... déférée à la cour : Jugement rendu le 12 Février 2004 par le Tribunal d'Instance de LEVALLOIS PERRET N° chambre : N° Section : N° RG :

374/03 Expéditions exécutoires Expéditions Copies délivrées le : à :

Me Jean-Pierre BINOCHÉ SCP BOMMART MINAULT REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LE VINGT SEPTEMBRE DEUX MILLE CINQ, La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Mademoiselle Valérie Claude Pierrette C... née le 26 Mars 1964 à COURBEVOIE (92400) de nationalité FRANCAISE 132 rue du Président Wilson Résidence Bayard 92300 LEVALLOIS PERRET représentée par Me Jean-Pierre BINOCHÉ - N° du dossier 177/04, avoué assisté de Me D..., avocat au barreau de PARIS APPELANT ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** Madame Julie A... ... représentée par la SCP BOMMART MINAULT - N° du dossier 30238, avoués assisté de la SCP COMOLET MANOIN, avocat au barreau de PARIS INTIME ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** Composition de la cour : L'affaire a été débattue à l'audience publique du 07 Juin 2005 devant la cour composée de : Monsieur Charles LONNE, Président, Madame Evelyne LOUYS, Conseiller, Mme Annie DABOSVILLE, Conseiller, qui en ont délibéré, Greffier, lors des débats : Mme Evelyne X... Z... ET PROCEDURE, Par jugement du 12 février 2004, auquel il convient de se reporter pour l'exposé du litige opposant les parties, le Tribunal d'Instance de LEVALLOIS-PERRET a : - déclaré valable le congé délivré par Madame A... à Mademoiselle C... le 24 juillet 2003 à effet du 1er février 2004 ; - ordonné l'expulsion des lieux loués de Mademoiselle C... et de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique, passé un délai de deux mois suivant la signification du commandement d'avoir à quitter les lieux ; -

autorisé, le cas échéant, la séquestration du mobilier garnissant les lieux loués dans un garde-meubles, aux frais et risques de la locataire ; - fixé l'indemnité d'occupation au montant des loyers et charges éventuellement révisés qui auraient été payés si le bail avait continué, et condamné Mademoiselle C... à son paiement ; - dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ; - débouté les parties de leurs prétentions plus amples ou contraires ou jugées non fondées ; - condamné Mademoiselle C... aux dépens, augmentés de la somme de 450 au titre des frais irrépétibles. Mademoiselle Valérie C... a régulièrement interjeté appel de cette décision le 19 mars 2004 et, aux termes de ses dernières conclusions, déposées le 9 mai 2005, demande à la Cour de : - réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, statuant à nouveau : - juger la loi du 22 juin 1982 applicable à la location litigieuse lors de la conclusion du contrat de bail et, par voie de conséquence, celle du 6 juillet 1989 applicable au contrat aujourd'hui ; - subsidiairement, juger la

loi du 6 juillet 1989 applicable à la location litigieuse, par application des clauses du contrat ou par novation, à compter du licenciement de Mademoiselle C... et à raison de la poursuite des relations locatives au-delà de cette date; - en tout état de cause, constater que les parties ont entendu adopter conventionnellement les dispositions de la loi du 22 juin 1982 et juger nulle la clause des conditions particulières du bail relative à la résiliation de plein droit du bail en cas de licenciement du preneur, par application des autres stipulations contractuelles; faire en conséquence application de la loi du 6 juillet 1989 à la location litigieuse ; - dans tous les cas, juger nul le congé délivré le 24 juillet 2003 et débouter Madame A... de ses demandes ; - débouter Madame A... de son appel incident ; - condamner Madame A... au paiement d'une indemnité de 3 000 au titre de l'article 700 du nouveau Code de

procédure civile, ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel. A l'appui de ses demandes, elle fait essentiellement valoir : - que le logement dont elle a bénéficié n'était aucunement de fonction mais un avantage en nature ; - que l'existence d'un contrat de bail distinct du contrat de travail, l'absence de concordance de ces contrats dans le temps et la continuation du bail au-delà du contrat de travail démontrent à l'évidence que les parties n'ont pas voulu se référer aux dispositions de l'article 2 de la loi du 22 juin 1982 ; - qu'il n'est nulle part stipulé que le contrat de bail est un accessoire du contrat de travail ; - que ce contrat ne reprend qu'une seule des conditions cumulatives pour l'application de l'article 2 de ladite loi ; - que le contrat de bail lui-même prévoyait sa prorogation consentie par l'employeur au-delà du contrat de travail ; - que cette continuation du bail au-delà du contrat de travail implique une novation dans les rapports contractuels des parties ; - qu'il est impossible d'admettre que l'acquéreur des locaux loués puisse lui-même se prévaloir de la faculté de résiliation dont disposait l'employeur ; - que le contrat stipulait expressément l'application de la loi du 22 juin 1982, donc le congé devait être délivré dans les termes de la loi du 6 juillet 1989 qui est venue la remplacer; - que Madame A... devait se soumettre aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 tant pour délivrer le congé que pour revaloriser le loyer. Madame Julie A..., intimée, dans ses dernières conclusions, déposées le 12 mai 2005, demande à la Cour de : - débouter Mademoiselle C... de son appel ; - juger que le contrat de location consenti le 1er février 1986, et celui du 5 février 1986 pour le parking, se sont trouvés résiliés de plein droit à compter du 30 novembre 1998 ; - dire que les lois du 22 juin 1982 et du 6 juillet 1989 sont inapplicables au contrat de location en application de l'article 2 des dites lois; - juger qu'il ne peut y

avoir de renonciation tacite à se prévaloir d'un droit résultant du contrat et qu'aucune novation ne peut s'appliquer en l'absence de manifestation non équivoque de volonté conformément à l'article 1273 du Code civil ; - en conséquence, confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré valable le congé donné pour la fin du contrat de location au 1er février 2004 et en ce qu'il a ordonné l'expulsion de Mademoiselle C... ; - l'infirmier en ce qu'il a fixé une indemnité d'occupation au montant des loyers et charges qui auraient été payés si le bail avait continué; Statuant à nouveau sur ce point; - fixer l'indemnité d'occupation à 750 par

mois pour l'appartement et 70 mensuels pour le parking à compter du 1er février 2004; A titre subsidiaire dans l'hypothèse où l'expulsion ne serait pas ordonnée; - juger qu'un nouveau contrat de location, conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, devrait être régularisé avec un loyer mensuel égal à la valeur locative actuelle de l'immeuble, soit la somme totale de 750 mensuels hors charges pour l'appartement et 70 euros mensuels pour le parking, et ce à compter du 1er décembre 2002, date de l'acquisition de l'appartement, et subsidiairement du 1er février 2004, date d'effet du congé ; En tout état de cause, - condamner Mademoiselle C... à lui payer une indemnité de 3 000 sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel. Au soutien de ses prétentions, elle soutient en substance : - que la cause du contrat de location étant la qualité de membre du personnel du CREDIT LYONNAIS de Mademoiselle C..., le contrat de location se trouve résilié de plein droit dès que cette cause a disparu ; - qu'il importe peu que le logement n'ait jamais constitué le support même de l'activité de Mademoiselle C... dans la mesure où il n'était que l'accessoire du contrat de travail, autrement dit un avantage; - que le fait que Mademoiselle C... ait été embauchée antérieurement par

le CREDIT LYONNAIS et qu'elle n'ait pas bénéficié immédiatement d'un logement faisant partie du parc immobilier de cet établissement n'a, en soi, aucune conséquence juridique ; - qu'il n'est pas permis de déduire de l'absence de l'exercice du droit de résiliation immédiat, dont disposait le CREDIT LYONNAIS, la renonciation définitive à en invoquer le bénéfice ; - que le contrat de location ayant été conclu en raison de la qualité de salarié du preneur, le régime juridique applicable au contrat échappe aux lois du 22 juin 1982 et du 6 juillet 1989, conformément aux dispositions de leur article 2 respectif; - que Mademoiselle C..., en distinguant, dans ses conclusions, entre logement de fonction et avantage en nature, cherche à ajouter aux conditions d'application desdits articles ; - qu'il résulte des dispositions de l'article 1273 du Code civil que la novation doit être expresse et ne peut être présumée ; - que les références qu'elle verse au débat permettent de déterminer un loyer mensuel moyen de 750 hors charges pour l'appartement et de 70 pour le parking. MOTIFS Considérant que l'engagement de location signé le 5 février 1986 entre le CREDIT LYONNAIS et Mademoiselle C... relatif à un appartement situé à Levallois-Perret contient au chapitre "Conditions Particulières" le paragraphe suivant : " Clause accessoire au contrat de travail La présente location n'a été consentie au preneur qu'en raison de sa qualité de membre du personnel du CREDIT LYONNAIS. En conséquence, sauf par celui-ci à proroger, s'il le juge opportun, la durée de la location, il est formellement convenu entre les parties que le présent contrat se trouvera résilié de plein droit, sans aucun congé préalable, le dernier jour du terme qui suivra la cessation des fonctions du preneur au CREDIT LYONNAIS, pour cause de démission, de retrait d'emploi pour un quelconque motif, de décès, de départ à la retraite, ou pour toute autre raison." Qu'une disposition spéciale en fin de contrat stipule : " les dispositions de la loi 82.526 du 22 juin 1982, applicables au présent contrat, rendent

nulles et non écrites les clauses contraires du présent engagement de location"; Que l'on retrouve cette disposition spéciale relative à la loi du 22 juin 1982 dans le contrat signé le même jour pour la location d'un parking; Que par acte d'apport du 29 juin 1993, la COGEFO est devenue propriétaire des locaux donnés à bail à Mademoiselle C...; Que cette dernière a été licenciée le 30 novembre 1998 par le CREDIT LYONNAIS pour motif économique; Que par acte authentique du 29 novembre 2002 les logement et parking pris à bail par Mademoiselle C... ont été vendus à Madame A... qui a délivré à sa locataire un congé le 24 juillet 2003 pour le 1er février 2004 tout en se prévalant de la résiliation de plein droit du contrat en raison de la disparition de sa cause par suite du licenciement de Mademoiselle C...; Considérant que Considérant que l'appelante soutient que ce congé n'est pas conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui doivent s'appliquer à l'espèce alors que l'intimée prétend que ces dispositions légales sont inapplicables et que les deux contrats de location concernant l'appartement et le parking se trouvent résiliés de plein droit à compter du 30 novembre 1998 date à laquelle Mademoiselle C... a cessé ses fonctions; Considérant, en premier lieu, que si Madame A... verse au débat le congé du 24 juillet 2003 force est de constater que ce congé ne concerne que l'appartement situé résidence Bayard 132 rue du Président Wilson à Levallois-Perret mais nullement le parking situé toujours dans la résidence Bayard mais ... ; Que rien ne prouve, en l'état des pièces produites par Madame A..., qu'un congé a bien été délivré pour ce parking; Qu'il convient également de préciser que le bail concernant le parking ne fait nullement état de ce que la location dont s'agit ne serait consentie au preneur qu'en raison de sa qualité de membre du personnel du CREDIT LYONNAIS contrairement au bail concernant l'appartement; Qu'il s'en suit que l'intimée est mal fondée à soutenir que le bail du 5 février 1986 relatif au parking (et non du 1er février comme indiqué par erreur dans les écritures de Madame A...) se trouve résilié de plein droit à compter du 30 novembre 1998 (et non du 3 novembre comme indiqué également par erreur dans le dispositif des conclusions); Considérant, s'agissant de l'appartement, que le premier juge a considéré que le bail le concernant n'était pas soumis à la loi du 22 juin 1982 applicable lors de sa conclusion parce qu'il s'agissait d'un accessoire au contrat de travail; qu'il était soumis aux dispositions du code civil et que Madame A..., qui n'était pas l'employeur de la locataire, pouvait librement notifier congé; Mais considérant que les dispositions légales en matière de logement constituant l'accessoire d'un contrat de travail ont toujours été définies strictement par la loi, s'agissant d'une exception à un statut qui est d'ordre public; qu'aux termes de l'article 2 alinéa 3 de la loi du 22 juin 1982 cette loi ne s'applique pas aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail, dispositions reprises par la loi du 6 juillet 1989 en son article 2 alinéa 2 qui stipule que cette loi ne s'applique pas aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi; Considérant, en l'espèce, que le logement donné à bail n'était pas attribué en "raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail"; Qu'en effet la fonction de Madame A..., comme secrétaire employée de banque, ne

nécessitait nullement un logement de fonction et c'est uniquement la qualité de salariée du CREDIT LYONNAIS qui a permis à Mademoiselle C... de bénéficier d'un logement à prix modéré dans le parc immobilier de son employeur; que, de même, l'on relèvera que

l'appartement dont s'agit n'était pas située à proximité du lieu de travail de la locataire et que cette dernière avait été embauchée bien antérieurement à la signature des baux dont s'agit; Considérant, dès lors, que l'existence d'un contrat de bail distinct du contrat de travail et l'absence de concordance de ces contrats dans le temps démontre que les parties n'ont pas voulu se référer aux dispositions de l'article 2 de la loi du 22 juin 1982 qui n'est d'ailleurs pas visé dans le contrat alors que, comme rappelé ci-dessus, il est indiqué dans celui-ci que " les dispositions de la loi 82-526 du 22 juin 1982, applicables au présent contrat, rendent nulles et non écrites les clauses contraires du présent engagement de location "; Considérant, en outre, que si le bail reprend l'une des conditions pour l'application de l'article 2 de la loi du 22 juin 1982, à savoir être salariée du bailleur, force est de relever qu'il prévoit la possibilité de continuer ce bail même en cas de cessation par la locataire de son emploi; que c'est bien ce qui s'est produit comme en attestent les avis d'échéances des loyers établis par le bailleur de 1998 à 2002 et qui sont versés au débat; Considérant, dès lors, qu'il est établi que l'intention du bailleur n'était pas de lier le bail à l'exercice de l'emploi de la locataire et de l'exclure du champ d'application de la loi du 22 juin 1982 et des textes modificatifs ultérieurs; Que, de surcroît, Madame A... ne pouvait ignorer que les relations contractuelles s'étaient poursuivies pendant plusieurs années après le licenciement de la locataire et elle ne peut valablement se prévaloir de la faculté de résiliation de plein droit prévue au bail alors que cela impliquait nécessairement une relation "intuitu personae" entre locataire/salariée, et bailleur/employeur, et que les éléments qui pouvaient justifier cette faculté de résiliation à l'égard de l'acquéreur ont disparu puisque ce dernier n'a jamais eu la qualité d'employeur de Mademoiselle C... et que

cette dernière avait cessé ses fonctions longtemps avant l'acquisition des biens litigieux par Madame A...; Considérant, en conséquence, qu'il résulte de ce qui précède que la loi du 22 juin 1982 était applicable au contrat litigieux et que Mademoiselle C... ne pouvait donc délivrer congé pour l'appartement que conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 alors applicable au 24 juillet 2003, date du congé; que faute de l'avoir fait ce congé doit être déclaré nul, étant rappelé qu'il n'est justifié d'aucun congé pour le parking; Considérant, en conséquence, que le jugement sera infirmé en toutes ses dispositions et Madame A... déboutée de toutes ses demandes étant ajouté qu'il appartiendra à cette dernière soit de délivrer un congé régulier à sa locataire dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, soit de solliciter une augmentation du loyer en application de l'article 17 c et d de cette loi la cour n'ayant pas à ordonner la régularisation d'un nouveau contrat comme le demande l'intimée. Considérant que l'intimée versera à l'appelante la somme de 1.500 en application de l'article 700 du NCPC et supportera les entiers dépens de première instance et d'appel; PAR CES MOTIFS Statuant publiquement et contradictoirement;

Infirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris; Statuant à nouveau; Déboute Madame A... de toutes ses demandes; Déclare nul le congé délivré le 24 juillet 2003; Dit que les lois du 22 juin 1982 puis du 6 juillet 1989 s'appliquent aux contrats de location en date du 5 février 1986; Condamne Madame A... à payer à Mademoiselle C... la somme de 1.500 en application de l'article 700 du NCPC; Condamne Madame A... en tous les dépens de première instance et d'appel, ces derniers étant recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du NCPC par Me BINOCHE, avoué. Arrêt prononcé, et signé par Monsieur Charles LONNE, Président et par Madame B...

BOURGUEIL, Greffier, présent lors du prononcé Le GREFFIER, Le PRESIDENT,

RÉFÉRENCE

JURI, 20 septembre 2005. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006946464> (consulté le 20 juin 2026).