

## Cour d'appel de Versailles, du 25 mars 2003, 2002-657

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Date</b>                 | 25/03/2003  |
| <b>Juridiction / Nature</b> | JURI  |
| <b>URL Légifrance</b>       | <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006942024">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006942024</a> |

### RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 6 juillet 1989) - Congé - Congé pour habiter - Nullité - Fraude - Constatations nécessaires

Suivant acte d'huissier en date du 27 février 2001, Monsieur et Madame X... ont assigné Monsieur EL Y... devant le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE afin de voir reconnaître la validité du congé délivré à Monsieur EL Y..., voir prononcer la résiliation du bail, voir prononcer sa condamnation au paiement de dommages et intérêts et d'une indemnité d'occupation. Par jugement contradictoire en date du 7 novembre 2001, le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE a rendu la décision suivante: -Valide le congé signifié par acte extra judiciaire du 21 septembre 2000 sur le fondement des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989; -Constata que Monsieur EL Y... est occupant sans droit ni titre à compter du 23 juin 2001; -Dit qu'à défaut de libération volontaire des lieux, il sera procédé à l'expulsion de Monsieur EL Y... et de tous occupants de leur chef, lieux qu'ils occupent dans l'immeuble 80, boulevard Victor Hugo, chambre n°34 au 5ème étage à Neuilly sur Seine (92200), avec l'assistance de la force publique, conformément aux dispositions de la loi du 9 juillet 1991; -Ordonne la séquestration des objets mobiliers pouvant se trouver dans les lieux, soit sur place, soit chez tout garde-meubles du choix des demandeurs, aux frais, risques et périls du défendeur; -Condamne Monsieur EL Y... au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer contractuel et des charges jusqu'à libération effective des lieux; -Ordonne l'exécution provisoire; -Condamne Monsieur EL Y... à payer aux demandeurs la somme de 762,25 euros par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile; -Déboute les parties de leurs conclusions plus amples ou contraires; -Condamne le défendeur aux dépens. Par déclaration en date du 12 décembre 2001, Monsieur EL Y... a interjeté appel de cette décision. Monsieur EL Y... affirme qu'il a communiqué sa nouvelle adresse. Il considère également que le congé délivré par les époux Z... est nul car délivré trop tard. Il estime également que le motif donné pour le congé, la reprise du logement pour l'habiter personnellement, est nécessairement faux puisque les bailleurs disposent déjà d'un appartement qu'ils habitaient. Il affirme avoir toujours réglé ses loyers mais les époux Z... auraient refusé d'encaisser ses règlements à compter du premier trimestre 2001. Il estime que les époux Z... n'ont rapporté la preuve d'aucun préjudice de sorte qu'il ne se sent pas redevable de dommages et intérêts. Il estime en revanche que son logement ne répondait pas aux conditions d'habitabilité prévues par la loi de sorte qu'il demande reconventionnellement le remboursement de la différence entre le montant du loyer qu'il a versé et la valeur réelle du loyer du logement. Il considère enfin avoir été harcelé par les époux Z... à compter de leur acquisition du logement litigieux, étant victime de nombreuses et fausses accusations. Monsieur EL Y... demande donc en dernier à la Cour de: -Recevoir Monsieur EL Y... en son appel et l'y déclarer bien fondé; -Y faire droit; -En conséquence, infirmer la décision entreprise; Et statuant à nouveau: Vu la loi du 6 juillet 1989: -Dire et juger irrégulier le congé délivré le 21 septembre 2000 pour le 23 juin 2001; -Constater la nullité dudit congé avec toutes conséquences de droit; -Subsidiairement, dire et juger que ledit congé ne pouvait prendre effet avant l'échéance suivante du 30 avril 2004; -Dire et juger en tout état de cause

irrégulier le congé délivré le 21 septembre 2000 motif pris d'une reprise aux fins d'habiter, les époux Z... n'ayant jamais eu l'intention d'habiter les lieux litigieux ou de les faire habiter par un membre de leur famille; -Constater la nullité dudit congé pour ce second motif, avec toutes conséquences de droit; - Confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a débouté les époux Z... de leur demande de paiement formée au titre de loyers et accessoires;

-Confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a rejeté comme totalement injustifiée la demande de dommages et intérêts formée par les époux Z...; -Faisant droit à la demande reconventionnelle de Monsieur EL Y...; -Condamner les époux Z... à rembourser à Monsieur EL Y... le trop-perçu de loyers qu'ils ont encaissé depuis le 10 juin 1999, date à laquelle ils sont devenus propriétaires des lieux litigieux; -Fixe le montant de ce trop-perçu à la différence existant entre le prix payé mensuellement par Monsieur EL Y... à hauteur de la somme de 304,90 E et la valeur locative du bien; -Nommer tel expert qu'il plaira à la Cour pour déterminer ladite valeur locative; -Dire et juger que les époux Z... ont fait preuve d'un comportement fautif à l'égard de leur locataire Monsieur EL MEZO A...; -Les condamner à réparer le préjudice en ayant résulté pour ce dernier par le paiement d'une somme de 30.489,80 E à titre de dommages et intérêts; -Les condamner aux entiers dépens. Monsieur et Madame Z... soulèvent l'irrecevabilité des écritures de Monsieur EL MEZO A... au visa des articles 960 et 961 du Nouveau Code de Procédure Civile selon lesquels il n'aurait pas communiqué son adresse. Ils estiment que le congé délivré est tout à fait valable et que le motif invoqué n'est soumis à aucun contrôle a priori de sorte qu'il doit apparaître comme effectif et suffisant. Subsidiairement, ils affirment que la résiliation du bail pourra être prononcée aux torts exclusifs de Monsieur EL Y... qui n'occuperait pas personnellement le logement litigieux mais le sous-louerait à des tiers, qui refuserait l'accès de la chambre litigieuse à la société de désinsectisation et qui créerait des nuisances pour les autres occupants. Il aurait ainsi violé les obligations qui incombent au preneur. Ils estiment n'avoir pas harcelé le locataire mais lui avoir simplement demandé à ce que les obligations à sa charge soient respectées. Ils considèrent que le

logement répond aux conditions d'habitabilité posées par la loi et relèvent que Monsieur EL Y... a cessé de régler ses loyers depuis le 4ème trimestre 2001. Ils entendent enfin faire valoir qu'ils ont subi un préjudice du fait de la procédure abusive et dilatoire de Monsieur EL Y... et entendent se faire attribuer des dommages et intérêts. Monsieur et Madame Z... prient donc en dernier la Cour de: Vu les articles 960 et 961 du Nouveau Code de Procédure Civile, A titre principal, -Dire et juger que les conclusions de l'appelant sont irrecevables à défaut d'indication de son adresse actuelle et véritable; En conséquence, - Confirmer la décision entreprise; A titre subsidiaire, Vu l'article 31 du Nouveau Code de Procédure Civile, - Dire et juger que Monsieur EL Y... n'a plus d'intérêt à contester le congé qui lui a été délivré; -Débouter Monsieur EL Y... de ce chef, -Déclarer mal fondé l'appel interjeté par Monsieur EL Y... à l'encontre du jugement rendu le 7 novembre 2001 par le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE; -Débouter

Monsieur EL Y... de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions; -Confirmer le jugement rendu le 7 novembre 2001 par le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE, en toutes ses dispositions; Très subsidiairement, -Constater les manquements répétés de Monsieur EL Y... à ses obligations locatives; -Dire et juger les concluants recevables et bien fondés en leur demande subsidiaire de résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du preneur du fait des manquements répétés de Monsieur EL Y... à ses obligations locatives; En conséquence, -Prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de Monsieur EL MEZO A.... En tout état de cause, -Confirmer l'expulsion de Monsieur EL Y... et de tous occupants de son chef et, par conséquent, la récupération des locaux effectués le 4 avril 2002; -Condamner Monsieur EL Y... à payer à Monsieur et Madame Z... la somme de 1.020,43 €, sauf à parfaire, et ce avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2002, date de la mise en demeure; -Condamner Monsieur EL Y... au paiement au profit de Monsieur et Madame Z... d'une somme de 7.630 € à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice ci-dessus exposé; -Condamner Monsieur EL Y... au paiement, au profit de Monsieur et Madame Z..., d'une somme de 3.050 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile; -Condamner Monsieur EL Y... aux entiers dépens de première instance et d'appel. La clôture a été prononcée le 16 janvier 2003 et l'affaire plaidée à l'audience du 14 février 2003.

SUR CE, LA COUR Sur la recevabilité des conclusions de Monsieur LE Y... B... qu'en application des articles 960 et 961 du nouveau code de procédure civile, les conclusions doivent comporter, à peine d'irrecevabilité, l'indication de l'adresse des parties; Qu'il n'est pas discuté que les lieux loués ont été repris par le bailleur le 4 avril 2002; que Monsieur EL Y... indique dans ses conclusions signifiées le 14 janvier 2003 que son adresse est chez Monsieur Said EL Y... 46, rue Klock à CLICHY, Que les conclusions de l'appelant qui comportent l'indication de son adresse n'encourent pas l'irrecevabilité reprochée. B... que malgré la libération des lieux, Monsieur EL Y... conserve un intérêt à agir dès lors que la nullité de congé est susceptible alors d'ouvrir droit à une action en indemnitaire en raison de l'expulsion poursuivie à tort en exécution d'une décision postérieurement réformée ; que par ailleurs, Monsieur EL Y... ne réclame pas sa réintégration dans les lieux litigieux, et qu'il ne justifie donc plus d'un intérêt actuel à agir en appel, de ce chef; Au fond Sur la validité du congé pour reprise du logement B... que suivant acte extrajudiciaire du 21 septembre 2000, Monsieur Guy Z... et Madame Florence C... épouse Z... ont donné congé à Monsieur EL Y..., locataire en vertu d'un bail

consenti le 19 avril 1983, pour le 23 juin 2001; Que le motif de ce congé est la reprise pour habiter personnellement. B... que le bail consenti par le GAN, aux droits duquel se trouve Monsieur et Madame Z..., à Monsieur EL Y... , le 19 avril 1983 à effet au 1er mai 1983, pour une durée de six années est expressément soumis à la loi du 22 juin 1982; Qu'à ce titre il échappe, contrairement à ce que soutiennent à tort Monsieur et Madame Z..., à l'article 51 de la loi du 23 décembre 1986, applicable aux seuls contrats de location qui n'ont pas été mis en conformité avec la loi du 22 juin 1982 précitée. B... que l'article 10 de

la loi du 6 juillet 1989 s'applique aux renouvellements ou aux reconductions des baux en cours à la date de sa publication, notamment à ceux concernant les baux soumis à la loi du 22 juin 1982; Qu'en conséquence, à l'expiration du bail, la durée du bail reconduit est de trois années dès lors le bailleur est une personne physique; Que le bail consenti à Monsieur EL Y..., a effet du 1er mai 1983, reconduit, expirait le 30 avril 2001; B... que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au congé s'applique aux contrats reconduits; Que le congé pour reprise, délivré à Monsieur EL MEZO A... le 21 septembre 2000 soit six mois avant la date d'expiration du bail le 30 avril 2001, est valable; Qu'il est indifférent que la date du congé effective mentionnée dans l'acte ait, de façon erronée, été fixée au 23 juin 2001; que cette erreur matérielle n'a causé aucun grief au locataire ; Que c'est à bon droit que le premier juge a indiqué que cette erreur purement matérielle a eu pour seul effet de prolonger la durée effective du bail jusqu'au 23 juin 2001. Sur le motif du congé B... que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 impose de mentionner dans le congé un motif péremptoire et suffisant.

B... que le congé délivré par Monsieur et Madame Z...

précise que celui-ci a pour motif la reprise des lieux pour de les habiter personnellement; Que ce motif est effectif et suffisant et que son absence de sincérité n'a jamais été démontrée par le locataire ; B... que Monsieur EL Y... ne peut se borner à affirmer que ce motif est nécessairement faux, au seul motif que les bailleurs disposaient déjà d'un appartement, qu'ils habitaient, situé dans le même immeuble; Qu'en effet, il lui incombe de rapporter la preuve de la fraude qu'il invoque. B... qu'il ressort des pièces versées aux débats que Monsieur et Madame Z... ont acquis non seulement la chambre contiguë à celle occupée par Monsieur EL Y... également située au 5ème étage mais la "jouissance des parties communes" de cet étage; Que par ailleurs Monsieur EL Y... produit des pièces dont il ressort qu'il s'est plaint auprès des bailleurs des nuisances résultant des travaux effectués mais surtout des inconvénients résultant notamment de l'acquisition qu'ils ont faites du W.C. dont Monsieur EL Y... avait également la jouissance à cet étage; que la volonté de Monsieur et Madame Z... de reprendre les lieux ont conduit Monsieur EL Y... à dénoncer leurs tracasseries dans le seul but de reprendre les lieux; Qu'il est en conséquence particulièrement mal fondé à soutenir que le congé n'a pas été délivré pour reprendre les lieux et les habiter; que surabondamment, il ne démontre pas que depuis son expulsion en avril 2002, Monsieur et Madame Z... n'occupent pas les lieux qui lui avaient été donnés en location et qu'il y aurait donc eu fraude, de ce chef ; Qu'il n'appartient pas à Monsieur et Madame Z..., propriétaires, sauf à renverser la charge de la preuve, de justifier a posteriori de la reprise des lieux; que le jugement quia déclaré valable le congé délivré par Monsieur et Madame Z... sera confirmé, sans qu'il soit besoin d'examiner la demande surabondante de résiliation judiciaire en raison de la sous location invoquée par les bailleurs; Qu'à compter du 23 juin 2001, Monsieur EL Y... est, donc, devenu occupant sans droit ni titre. Sur la dette locative B... qu'il appartient à celui qui se prétend libéré d'en justifier; que Monsieur EL Y...

soutient avoir remis les clés spontanément fin janvier 2002; que cette affirmation qui n'est établie par aucune pièce est contredite par une tentative d'expulsion de Maître VENEZIA en date du 25 janvier 2002 qui a constaté que les lieux étaient toujours occupés. B... qu'à défaut de preuve d'une libération antérieure des lieux loués, Monsieur EL Y... est tenu au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au 4 avril 2002, date du procès-verbal d'expulsion; Qu'il ressort du décompte versé aux débats, que Monsieur EL Y... ne conteste pas, que ce dernier est débiteur au titre des indemnités d'occupation d'une somme de 1 020,43 arrêtée au 31 mars 2002; Qu'il conviendra d'ajouter de ce chef à la décision entreprise, Monsieur EL Y... étant à jour de ses loyers à la date de cette dernière décision Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts de Monsieur EL Y... B... que cette demande ne peut porter que sur la période antérieure au 23 juin 2001, date à partir de laquelle, Monsieur EL Y... est devenu occupant sans droit ni titre; B... que Monsieur EL Y... se plaint que les locaux loués n'étaient pas conformes aux normes de confort et d'habitabilité prévues par le décret du 6 mars 1987 et demande en conséquence le remboursement de la différence entre les sommes mensuelles réglées et la valeur locative réelle, à dire d'expert, depuis le 10 juin 1999 jusqu'au 23 juin 2001. B... que Monsieur EL Y... a loué sous le régime de la loi du 22 juin 1982 une chambre de service au 5ème étage, qu'il n'est pas fait mention de la jouissance d'un WC ou d'une douche; qu'il se prévaut lui même du règlement sans incident du loyer depuis son entrée dans les lieux soit depuis plus de 15 années; Qu'il a

ainsi manifesté de façon non équivoque, par ces actes positifs et répétés, son acceptation des locaux et du loyer librement fixé; qu'il n'a pas, au cours du bail, demandé au propriétaire la mise en conformité des lieux avec les dispositions susvisées; Qu'il n'est en conséquence pas fondé à demander postérieurement à la fin du bail une réduction de loyer pour ce motif. B... qu'il ressort tant d'un échange de courriers que d'un constat de Maître NADJAR, huissier de justice, en date du 25 janvier 2000, qu'en octobre 1999, Monsieur et Madame Z... ont verrouillé l'accès d'un W.C. situé au troisième étage constituant des parties communes, privant ainsi Monsieur EL Y... de l'utilisation de ces toilettes; Que la privation par le bailleur de l'accès au W.C. du troisième étage ne constitue pas un manquement de ce dernier à ses obligations dès lors que le preneur ne discute par avoir eu accès à un W.C. certes privatif au deuxième étage; Que le jugement qui a rejeté la demande de dommages et intérêts de Monsieur EL Y... sera confirmé. Sur la demande de dommages et intérêts de Monsieur et Madame Z... B... que les bailleurs ne rapportent pas la preuve d'un préjudice spécifique ; Que l'exercice d'un recours par Monsieur EL MEZO A..., locataire depuis de longues années atteint d'une maladie grave, à l'encontre de la décision qui a déclaré valable le congé, ne peut aux seuls motifs des moyens qu'il comporte être constitutif d'un préjudice ouvrant droit à réparation pour les bailleurs; Que le jugement qui a rejeté la demande de dommages et intérêts de Monsieur et Madame Z... sera confirmé. B... que l'équité commande d'allouer à Monsieur et Madame Z... une somme de 800 E par application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. B... que l'appelant qui succombe dans ses

prétentions supportera la charge des dépens. PAR CES MOTIFS La Cour, Statuant publiquement contradictoirement et en dernier ressort Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions. Et y ajoutant, Condamne Monsieur Lahbib EL Y... à payer à Monsieur et Madame Z... la somme de 1 020,43 E, avec intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2002, date de la mise en demeure. Condamne Monsieur Lahbib EL Y... à payer à Monsieur et Madame Z... la somme de 800 8 en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. Le Condamne aux dépens qui seront recouverts directement contre lui par la SCP FIEVET ROCHETTE & LAFON, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile. Et ont signé le présent arrêt Monsieur Alban D..., qui l'a prononcé, Madame Natacha E..., qui a assisté à son prononcé, Le GREFFIER,  
Le PRÉSIDENT,

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 25 mars 2003. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006942024> (consulté le 19 juin 2026).