

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 18 février 2014, 12-35.170, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	18/02/2014
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2014:C300233
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028644191

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] expulsion et de tous occupants de son chef au besoin avec l'assistance de la force publique, d'AVOIR dit qu'il serait procédé à l'enlèvement des meubles et objets se trouvant dans les lieux et à leur séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen unique pris en ses 4 premières branches, ci-après annexé : Attendu qu'ayant relevé que le congé se référait expressément quant à la consistance du bien vendu à la description figurant dans le contrat de bail et incluant le WC situé au fond de la cour, de sorte que Mme X... était parfaitement en mesure d'identifier le bien objet de la vente et exactement retenu que la validité du congé n'était pas subordonnée à l'établissement préalable d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, en a déduit à bon droit que le congé était valable ; Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les deux dernières branches du moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne Mme X... aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à M. Y... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit février deux mille quatorze. MOYEN ANNEXE au présent arrêt Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour Mme X... Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que le congé délivré le 7 octobre 2009 par Monsieur Y... à Madame X... était valable, d'AVOIR constaté que Madame Liliane X... est occupante sans droit ni titre depuis le 23 juin 2010, d'AVOIR ordonné son expulsion et de tous occupants de son chef au besoin avec l'assistance de la force publique, d'AVOIR dit qu'il serait procédé à l'enlèvement des meubles et objets se trouvant dans les lieux et à leur séquestration dans un garde meuble aux risques et périls de Madame X... et d'AVOIR condamné Madame X... à payer à Monsieur Y... une indemnité d'occupation trimestrielle d'un montant de 190, 10 euros, revalorisée à proportion des majorations des loyers HLM décidées par le Conseil d'administration en application de l'article L. 442-1 du Code de la construction pour l'immeuble dans lequel est situé le logement du défendeur ; AUX MOTIFS PROPRES QUE suivant l'article 15- II de la loi du 6 juillet 1989, le congé, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; que le congé vaut vente au profit du locataire et que l'offre est valable pendant les deux premiers mois du préavis ; que le congé notifié à Mme X..., le 7 octobre 2009 par Mes C... et E..., huissiers de justice à SAINT-NICOLAS-DE-PORT motivé par la décision du bailleur de vendre le logement loué pour le prix de 65. 000 euros, hors frais de notaire et d'enregistrement, indique, quant à la consistance du bien vendu, « qu'elle est décrite dans le contrat de location et se trouve par là même suffisamment déterminée » ; qu'ainsi que l'a justement relevé le premier juge, le contrat de bail conclu par acte sous seing privé du 21 décembre 2006, en exécution de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de céans le 7 septembre 2006, entre M. Y..., bailleur, et Mme X..., locataire, mentionne qu'il porte sur les locaux situés... à ROSIERES AUX SALINES et comprenant :- au sous-sol, une cave sur rue et une cave sur cour,- au rez-de-chaussée, un

couloir d'accès, une cuisine, un coin cuisine, une pièce, une cour avec dépendance en bois surmontée en partie d'une réserve à bois, un wc à la turque au fond de la cour,- au premier étage, une chambre sur cour et une chambre sur rue,- au deuxième étage, une mansarde et un grenier avec faux grenier ; que la référence, figurant au congé, aux dispositions du contrat de bail concernant la détermination des locaux loués, met parfaitement la locataire-laquelle demeure dans l'immeuble litigieux depuis 1946, date à laquelle il a été donné en location à ses parents par les parents de l'actuel bailleur, et a une parfaite connaissance des locaux en cause-en mesure d'identifier le bien, objet de la vente, soit l'immeuble situé au numéro... à ROSIERES AUX SALINES et en aucun cas, l'immeuble sis au numéro 9, et de prendre position, en pleine connaissance de cause, sur la proposition de vente ; que le congé satisfait donc aux exigences de la loi quant à la consistance des biens vendus ; que Mme X... n'est pas davantage fondée à faire grief à M. Y... de n'avoir pas joint au congé un règlement de copropriété et un descriptif de division, alors, en toute hypothèse, que suivant la jurisprudence constante de la Cour de cassation, la validité du congé n'est pas subordonnée à l'établissement préalable d'un descriptif de division et d'un règlement de copropriété ; que ce premier moyen doit être écarté ; que sur le second moyen tiré du caractère excessif du prix de vente proposé, il est constant que la loi n'instaure aucune règle quant à la fixation du prix par le bailleur et qu'il n'appartient pas au juge de vérifier la conformité du prix offert au prix du marché ; que seule la fraude, qui ne se présume pas, peut être alléguée par le locataire auquel incombe la charge de sa preuve ; qu'à cet égard, l'offre de vente notifiée par le bailleur pour un prix volontairement dissuasif dans l'intention évidente d'empêcher le preneur d'exercer son droit légal de préemption, constitue une fraude affectant le congé et justifiant son annulation ; qu'il est constant en premier lieu, que M. Olivier Y... a acquis, le 25 janvier 1999, de M. Romaric Y..., Madame Sophie Y..., Mme Clotilde Y... et M. Vianney Y..., les 4/ 5 des parts et portions leur appartenant dans les immeubles situés et... à Rosières aux Salines, comprenant :- entrée..., un sous-sol en nature de cave, un rez-de-chaussée composé d'une cuisine, une chambre, un coin avec pierre à eau, une cour avec wc à la turque et un petit hangar en bois, un premier étage composé de deux chambres et un grenier dont une partie mansardée, le tout d'un état très médiocre,- entrée..., une première partie composée d'une cave voutée en sous-sol, au rez-de-chaussée, d'une cuisine sur cour, une chambre sur rue avec boiseries et cheminée, au premier étage, de deux pièces et un grenier, et une seconde partie composée d'une cave avec WC en demi sous-sol, au rez-de-chaussée, d'une cour, un jardin avec hangar et deux pièces, au premier étage, d'une salle de bain, un WC, une cuisine et trois chambres, ainsi qu'un grenier sur l'ensemble, pour le prix de 160. 000 F soit 24. 391, 84 euros, l'entière propriété des immeubles étant évaluée à 200. 000 F soit 30. 490 euros ; que Mme X... qui soutient que l'offre de vente de l'immeuble sis... à ROSIERES AUX SALINES pour le prix de 65. 000 euros, manifestement excessif compte tenu notamment de son état de délabrement, est frauduleuse, se prévaut par ailleurs de différentes cessions intervenues à ROSIERES AUX SALINES :- le 30 avril 2003, concernant une maison à rénover (absence de sanitaire et de chauffage) située rue..., comprenant au rez-de-chaussée, un magasin, une

cuisine, une pièce, un couloir, une cour, un fournil, une cour, un bâtiment arrière et des dépendances, et au premier étage, cinq pièces et une cuisine ainsi que des combles aménageables au deuxième étage, pour le prix de 16. 769, 39 euros,- le 28 novembre 2003, concernant une maison à usage d'habitation située..., comprenant au rez-de-chaussée, un hall d'entrée, une cuisine équipée, une salle de séjour, une salle de bains équipée et un wc, et au premier étage, quatre chambres, une cuisine, un wc douche, un garage et une chaufferie, pour le prix de 79. 814 euros,- le 14 décembre 2001, concernant une maison d'habitation située..., comprenant au rez-de-chaussée, une cuisine, une salle de séjour, quatre chambres, un débarras, une salle de bains et un wc et au premier étage, sept pièces, des combles non aménageables, une cave et un jardin attenant pour une surface totale de 15 ares 75 ca, pour le prix de 121. 959, 21 euros ; qu'il sera toutefois observé que les transactions invoquées, antérieures de 6 et 8 ans, ne sont pas significatives du prix du marché à la date du congé ; qu'il n'est pas contesté par ailleurs que l'immeuble litigieux est en état de grande vétusté et doit être totalement rénové, ce dont il ressort tant du constat établi le 18 mars 2003 par Me C..., huissier de justice et de l'état des lieux du 21 décembre 2006 que des photographies produites aux débats ; que toutefois cette situation a été prise en compte par Me F..., notaire à BLAINVILLE SUR L'EAU, lorsqu'il a confirmé, suivant attestation du septembre 2009, après visite des lieux, que la valeur libre d'occupation de l'immeuble situé à ROSIERES AUX SALINES,..., était de l'ordre de 65. 000 euros, " en raison de sa situation, du marché local et de son état particulièrement délabré " ; que M. Y... produit par ailleurs l'attestation de M. Amaury Z... qui certifie avoir personnellement fait une proposition d'achat du bien immobilier situé... à ROSIERES AUX SALINES à hauteur de la somme de 65. 000 euros ; que Madame A... a également fait part de son intérêt concernant l'acquisition du bien litigieux, dont elle a effectué la visite extérieure, M. Y... lui décrivant la distribution intérieure de l'habitation, dans l'attente d'une visite approfondie projetée à l'issue du délai de réflexion de la locataire actuelle ; qu'au regard de ces éléments, et M. Y... justifiant avoir fait toutes diligences pour trouver un acquéreur, que la preuve n'est pas rapportée par Mme X... que le prix de 65. 000 euros a été fixé dans le but de la dissuader d'exercer son droit de préemption ; qu'il sera également rappelé que M. B..., agent immobilier, a attesté n'avoir pu estimer le bien de M. Y... sis..., la locataire-bien qu'avisée par lettres recommandées, non réclamées-n'étant pas présente lorsqu'il s'est présenté sur lieux les 16 décembre 2011 et 4 janvier 2012 ; qu'il échet en conséquence de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE aux termes de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, le congé, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, doit à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; que le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du préavis ; que sur l'objet de la vente : en l'espèce, le contrat de location mentionne un immeuble situé... à ROSIERES AUX SALINES comprenant : au sous-sol : une cave sur rue et une cave sur cour, au rez-de-chaussée : un couloir, une cuisine, un coin cuisine, et une pièce, une cour avec dépendances en bois surmontée en partie d'une réserve en bois, un WC à la turc au fond de la cour, au premier étage : deux

chambres, au deuxième étage : une mansarde, un grenier avec faux-grenier ; qu'il apparaît de l'analyse précise des pièces de la procédure que le congé pour vendre délivré le 7 octobre 2009 indique que « quant à la consistance du bien vendu, elle est décrite dans le contrat de location dont vous êtes titulaire et se trouve par là-même suffisamment déterminée » ; qu'il apparaît également que le litige porte sur la consistance des biens vendus et notamment sur l'inclusion ou non des dépendances dans le congé de vente, Monsieur Olivier Y... étant propriétaire de la maison attenante ; que ceci étant il est admis sur le fondement de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 que l'absence d'établissement d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division ne saurait affecter la validité du congé litigieux sans ajouter aux dispositions de l'article 15 de cette même loi ; qu'en l'occurrence, il ne saurait être reproché à Monsieur Olivier Y... de ne pas avoir indiqué de manière superflète si l'offre de vente portait uniquement sur la maison située au... hors ou avec dépendances dans la mesure où la consistance des lieux était celle figurant sur le descriptif du contrat de bail produit par les parties et ce d'autant que Madame Liliane X... avait une parfaite connaissance des lieux pour y être locataire pour un certain temps ; qu'en conséquence, il convient de considérer que ce congé aux fins de vente est suffisamment précis eu égard au contrat de bail établi le 21 décembre 2006 et à la parfaite connaissance des lieux de la locataire ; que le moyen de nullité invoqué de ce chef sera rejeté ; que sur le prix ; que sur le fondement de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, il est admis que l'offre de vente notifiée par le bailleur faite pour un prix volontairement dissuasif dans l'intention évidente d'empêcher les locataires d'exercer un droit légal de préemption constitue une fraude affectant l'acte juridique et justifiant son annulation ; qu'il est encore admis sur le fondement de cet article qu'il n'appartient pas au juge de vérifier l'adéquation du prix offert à la valeur vénale réelle du bien et qu'il apprécie souverainement l'intention frauduleuse du propriétaire ; qu'en l'espèce, il convient de rappeler que le bailleur est libre dans la détermination du prix de vente et que la fraude à la loi ne se présume pas et doit être établie par celui qui l'invoque ; qu'en l'espèce, il apparaît de l'analyse précise des pièces de la procédure que l'acte notarié d'acquisition estimait à 24. 392 euros l'ensemble immobilier situé au... et au n°... et que Monsieur Olivier Y... a fait une offre de vente pour 65. 000 euros ; que Madame Liliane X... se prévaut de l'état médiocre de la maison pour considérer le prix comme dissuasif ; que ceci étant, il convient de remarquer que le prix proposé n'est pas tel que le local loué ne trouverait pas acquéreur à ce prix ; que si effectivement le prix proposé à 30 % plus cher que le prix d'acquisition pour deux maison, il convient de constater que le désir du propriétaire de réaliser un profit en vendant son bien n'est pas de nature à défaut de manoeuvre illicite rapportée à rendre frauduleux l'exercice du droit de reprise ; que de plus, il convient de rappeler que la loi n'impose pas une étude de marché ou le recours à un expert pour connaître la valeur exacte du bien à vendre, de sorte que les estimations antérieures de Monsieur Oliver Y... ne sauraient servir de base à une contestation ultérieure de la part de Madame Liliane X... ; qu'il convient de constater au regard des attestations produites par Monsieur Olivier Y... que ce dernier a fait toutes diligences pour rechercher un acquéreur dans la mesure

où Monsieur Amaury Z... et également Madame Dominique D..., dont la profession est chargée d'affaires immobilières, ont attesté de leur intérêt à l'acquisition de ce bien ; que dès lors il y a lieu de considérer que la volonté de faire échec aux droits de Madame Liliane X... de la part de Monsieur Olivier Y... n'est pas rapportée et qu'en conséquence, le congé délivré le 7 octobre 2009 à l'initiative de ce dernier est valable ; 1°) ALORS QUE le congé pour vendre délivré au locataire par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée et doit porter précisément sur les biens occupés par le locataire, lesquels doivent être identifiés précisément ; qu'en jugeant que le congé délivré à Madame X... était valable quand il résultait de ses propres constatations qu'il mentionnait : « quant à la consistance du bien vendu, elle est décrite dans le contrat de location dont vous êtes titulaire et se trouve par là-même suffisamment déterminés » et qu'il ne précisait donc pas clairement les biens objets de l'offre de vente, la Cour d'appel a violé l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 ; 2°) ALORS QUE le congé pour vendre délivré au locataire par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée et doit donc porter précisément sur les biens occupés par le locataire, la connaissance des lieux pas le preneur ne pouvant pallier les insuffisances du congé qui lui est délivré ; qu'en se fondant sur la circonstance que Madame X... occupait les lieux depuis de très nombreuses années et qu'elle avait donc une parfaite connaissance des lieux loués (arrêt p. 7, al. 3), pour juger que le congé était valable, la Cour d'appel a violé l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 ; 3°) ALORS QUE Madame X... faisait valoir et démontrait par des photographies (pièce n° 26, photographies n° 66 et 67) que le WC au fond de la cour qui lui était loué était situé à l'intérieur de l'immeuble sis au..., ce dont il résultait que le bien loué était en partie imbriqué dans ce dernier immeuble ; qu'en jugeant que « la référence figurant au congé, aux dispositions du contrat de bail concernant la détermination des locaux met à la charge de la locataire de répondre à ce moyen essentiel des conclusions de l'exposante et rechercher où se situait le WC mentionné dans le contrat de bail, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du Code de procédure civile ; 4°) ALORS QUE le congé pour vendre délivré au locataire par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; que Madame X... avait fait valoir, que « le prix du bien vendu ne pouvait être déterminé avec précision puisque l'acquéreur ne connaît ni les termes du règlement de copropriété qui devra être institué dans le futur, ni les termes de l'état descriptif de division, ni le coût d'établissement du règlement de copropriété, ni la définition des tantièmes de copropriété c'est-à-dire des tantièmes de charges générales affectant le lot vendu » (conclusions p. 5, al. 3) ; qu'en jugeant valable le congé litigieux, sans répondre à ce moyen déterminant formulé par l'exposante, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du Code de procédure civile ; 5°) ALORS QU'il résulte des propres constatations de l'arrêt que Monsieur Y... avait acquis l'ensemble immobilier composé des maisons situées au... et au ..., pour le prix de 30. 490 euros (arrêt p. 8, al. 3 in

fine) et qu'il offrait à Madame X... de lui vendre une partie de ces biens au prix de 65. 000 euros, malgré son état de grande vétusté et la nécessité de le rénover totalement (arrêt p. 9, al. 3) qu'en retenant, pour considérer que le congé n'était pas frauduleux, que « le prix proposé était de 30 % plus cher que le prix d'acquisition des deux maisons » (jugement p. 6, al. 5), la Cour d'appel a dénaturé les termes du litige et a violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ; 6°) ALORS QU'en jugeant que « le prix proposé était de 30 % plus cher que le prix d'acquisition des deux maisons » (jugement p. 6, al. 5) après avoir constaté que Monsieur Y... avait acquis l'ensemble immobilier composé des maisons situées au... et au ..., pour le prix de 30. 490 euros (arrêt p. 8, al. 3 in fine) et qu'il offrait à Madame X... de lui vendre une partie de ces biens au prix de 65. 000 euros (arrêt p. 9, al. 3), la Cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction de motifs et a violé l'article 455 du Code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2014:C300233

RÉFÉRENCE

JURI, 18 février 2014, ECLI:FR:CCASS:2014:C300233. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028644191> (consulté le 20 juin 2026).