

Cour d'appel de Versailles, du 12 septembre 1997, 1995-2164

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	12/09/1997
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934555

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

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

FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 1er juillet 1990, Madame X... a donné à bail à Mademoiselle Y... un bien immobilier à usage d'habitation situé 12, rue du Refuge à VERSAILLES.

Le 23 avril 1991, Madame X... a fait délivrer un congé pour vente à sa locataire. Cette dernière n'a pas souhaité acquérir le logement mais s'est maintenue dans les lieux.

Par acte d'huissier en date du 29 juillet 1993, Madame X... a fait citer Mademoiselle Y... devant le tribunal d'instance de VERSAILLES, en validation de congé, expulsion, séquestration du mobilier et fixation de l'indemnité d'occupation à la somme de 2.000 Francs avec le bénéfice de l'exécution provisoire.

Mademoiselle Y... a conclu au débouté de Madame X... en l'ensemble de ses prétentions et a formé une demande reconventionnelle tendant à voir juger qu'elle bénéficie du maintien dans les lieux conformément à l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, voir fixer le loyer mensuel à 48,20 Francs, voir ordonner la restitution du trop perçu sur les cinq dernières années et se voir allouer la somme de 5.000 Francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, le tout avec le bénéfice de l'exécution provisoire.

A titre subsidiaire, elle a sollicité la désignation d'un expert.

Par jugement en date du 13 décembre 1993, le tribunal d'instance de VERSAILLES a désigné Monsieur Z... en qualité d'expert afin de donner son avis sur l'application de la loi du 1er septembre 1948 dans le litige opposant Madame X... à Mademoiselle Y...

L'expert a déposé son rapport le 24 février 1994.

Les parties ont régulièrement comparu à l'audience du 13 octobre 1994.

Par jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 1er décembre 1994, le tribunal d'instance de VERSAILLES a :

- entériné le rapport de l'expert,
- jugé que le bail est soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948 et que le logement doit être classé en catégorie 3 A, - constaté que Mademoiselle Y... bénéficie du droit au maintien de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948,
- déclaré nul le congé faute de reproduire les dispositions de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948,
- débouté en conséquence Madame X... de sa demande d'expulsion,
- condamné Madame X... à payer à Mademoiselle Y... la somme de 23.462,24 Francs avec intérêts au taux légal à compter de chacune des échéances,
- dit qu'il sera fait application des dispositions de l'article 1154 du Code Civil,
- débouté Mademoiselle Y... du surplus de sa demande à l'encontre de Madame X...

- constaté que Mademoiselle Y... ne formule aucune demande à l'encontre de ses précédents bailleurs,
- jugé que la SARL COQUELET et la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE ont manqué à leur obligation de renseignement,
- fixé à la somme de 23.462,24 Francs les dommages-intérêts dus par eux à Madame X...,
- reçu Madame X... en son appel en garantie à l'encontre des sociétés susvisées,
- l'a déboutée de son appel en garantie tel que dirigé à l'encontre du notaire,
- dit que la SARL COQUELET et la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE ne devront garantir Madame X... des condamnations prononcées à son encontre que dans la limite de 23.462,24 Francs,
- l'a déboutée du surplus de sa demande de dommages-intérêts par suite de l'absence d'un lien de causalité entre la faute de la SARL COQUELET et de la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE et son préjudice,
- rejeté pour le surplus,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné Madame X... à payer à Madame Y... la somme de 3.500 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- condamné la SARL COQUELET et la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE à payer à Madame X... la somme de 5.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- condamné Madame X... aux dépens en ce compris le coût de l'expertise.

Madame X..., appelante, soutient à l'appui de ses prétentions que : - le notaire, ayant décrit précisément dans son acte l'appartement qui était vendu et étant tenu d'un impératif devoir de conseil dû tant aux acheteurs qu'aux vendeurs qui se présentent en son étude, aurait du relever d'office le caractère suspect des baux passés sur cet immeuble,

- le notaire connaissait parfaitement l'immeuble litigieux dès lors qu'il est mentionné dans l'acte de vente au titre de l'origine de propriété, que la même étude avait eu à connaître des précédentes mutations en 1951 et 1990,
- elle n'a en aucune manière participé à la sortie frauduleuse du régime de la loi du 1er septembre 1948 telle que pratiquée à l'encontre de la locataire,
- les sociétés venderesses, ne pouvant méconnaître le retour probable de l'appartement litigieux au régime de la loi du 1er septembre 1948 et ayant en conséquence été condamnées à la garantir de la restitution du trop perçu des loyers à la date à laquelle l'expert a effectué

les comptes entre les parties, doivent être tenues à la garantir au fur et à mesure du préjudice qu'elle subit chaque mois du fait du loyer moindre qu'elle perçoit,

- elle n'est nullement à l'origine de la situation dans laquelle s'est trouvée sa locataire.

Elle prie la Cour de :

-Infirmée partiellement le jugement dont appel en ce qu'il l'a

-déboutée de ses demandes à l'encontre de la SCP HUBERT-CHAPELIN-DUMESNIL-DUBUISSON, notaires associés,

- déboutée partiellement de ses demandes en garantie à l'encontre des parties intimées,

- déboutée partiellement de ses demandes au titre de l'article 700 du N.C.P.C.,

- mis à sa charge les dépens de première instance en ce compris le coût de l'expertise,

Et statuant à nouveau :

- dire et juger que la SCP HUBERT-CHAPELIN-DUMESNIL-DUBUISSON a commis une faute à l'origine du préjudice de Madame X...,

En conséquence,

- la condamner à garantir à Madame X... in solidum avec la SARL COQUELET et la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE de l'ensemble des chefs de demandes suivants :

[* la somme de 23.462,24 Francs fixée par le premier juge comme montant arrêté de la créance de Mademoiselle Y..., selon rapport d'expertise de Monsieur Z...,

*] la différence des loyers échus et à échoir entre le loyer initialement fixé en vertu du bail du 1er juillet 1990 et le loyer

désormais établi au visa de la loi du 1er septembre 1948,

[* la somme de 35.000 Francs par application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile se décomposant comme suit :

20.000 Francs au titre de la procédure de première instance,

15.000 Francs au titre de la procédure d'appel,

*] la totalité des dépens en ce compris le coût de l'expertise de Monsieur Z..., lesquels seront recouverts par la SCP LAMBERT DEBRAY CHEMIN, Avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

La société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE et la SARL COQUELET, intimées, soutiennent qu'elles ne sont pas à l'origine du contrat de bail litigieux qui a fait sortir l'immeuble de la loi de 1948 et que dès lors, elles ne peuvent être tenues pour responsables de cette situation, laquelle incombe à Madame A... qu'elles ont assigné en garantie en première instance.

Subsidiairement, elles ajoutent que si, par impossible, il était fait droit aux prétentions de Madame X..., il conviendrait toutefois de condamner Madame A... à les garantir des sommes auxquelles elles seraient condamnées en principal, intérêts et accessoires, de même que la SCP de Notaires HUBERT-CHAPELIN-DUMESNIL-DUBUISSON qui a failli à son devoir en relatant dans deux actes reçus par leur étude un contrat de bail dont ils ne pouvaient ignorer, d'après les documents en leur possession et la parfaite connaissance du bien litigieux, qu'il contenait des imperfections.

Elles prient la Cour de :

- dire et juger Madame X... mal fondée en son appel tendant à voir la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE et la SARL COQUELET condamnées à lui verser solidairement avec la SCP HUBERT-CHAPELIN-DUMESNIL-DUBUISSON le différentiel de loyers sur toute la période du bail,

En conséquence,

- la débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions signifiées en ce sens,
- recevoir à l'inverse la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE et la SARL COQUELET en leur appel incident,
- les y déclarer bien fondées,
- réformer la décision entreprise en ce qu'elle les a condamnées à verser la somme de 23.462,24 Francs à Madame X...,

Et statuant à nouveau sur ce chef,

- ordonner la restitution de cette somme,

Subsidiairement,

- pour le cas où, par impossible, la Cour ferait droit à la demande formée par Madame X... à l'encontre de la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE et la SARL COQUELET, voir condamner conjointement et solidairement Madame A... et la SCP HUBERT-CHAPELIN-DUMESNIL-DUBUISSON, à les garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre et au profit de Madame X... en principal, intérêts, frais et accessoires, - condamner Madame X... ou tout autre succombant à payer à la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE et la SARL COQUELET, la somme de 10.000 Francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- condamner Madame X... ou tout autre succombant aux entiers dépens qui seront recouverts par la SCP FIEVET ROCHETTE LAFON, titulaire d'un office d'avoués près la Cour d'Appel de VERSAILLES, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

La SCP HUBERT-CHAPELIN-DUMESNIL-DUBUISSON, notaires associés, soutient que la situation locative dont le vendeur faisait état apparaissait parfaitement normale et que le notaire n'avait pas à suspecter en remontant le temps, qu'une fraude avait été commise dans la gestion locative dudit lot, que

dès lors Madame X... ne démontre nullement la faute qu'elle lui impute avec légèreté.

Elle ajoute qu'il ne résulte aucun lien direct de causalité entre l'intervention de l'office notarial et le présent litige qui résulte de la fraude commise par des tiers et dont elle était parfaitement ignorante.

En conséquence, elle demande à la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris,
- dire et juger Madame X..., la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE et la SARL COQUELET, ou tout autre partie, tant irrecevables que mal fondées en l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées contre elle,
- les en débouter,
- condamner Madame X... ou toute autre partie succombante à lui verser la somme de 10.000 Francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens qui seront recouvrés par la SCP KEIME ET GUTTIN, Avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été signée le 27 mars 1997 et l'affaire plaidée pour les parties à l'audience du 10 juin 1997.

SUR CE, LA COUR,

Considérant qu'il sera d'abord souligné que les sociétés intimées ne discutent et ne contestent pas l'exacte motivation du premier juge qui, à bon droit, au vu du rapport de l'expert judiciaire Monsieur Z..., a retenu que le logement dont s'agit avait été construit avant 1948, qu'il ne répondait pas aux normes de confort et d'habitabilité fixées par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 (notamment absence de WC et de cabinet de toilette) et qu'il devait donc être classé en catégorie 3-A et soumis à la loi du 1er septembre 1948 ; I)

Considérant en ce qui concerne la SCP de Notaires HUBERT-CHAPELIN-DUMESNIL-DUBUISSON, que celle-ci est certes intervenue en qualité de notaire instrumentaire ; qu'il demeure cependant qu'en vertu de son devoir contractuel de conseil envers Madame X... (article 1147 du code civil), cette SCP ne pouvait, en l'espèce, se borner à donner une forme authentique aux déclarations qui lui étaient faites au sujet de l'appartement litigieux, alors qu'elle avait le devoir, avant de dresser cet acte de procéder à toutes vérifications utiles des faits et des conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de cet acte ; que plus particulièrement, ces notaires n'ignoraient pas le caractère ancien de cet ensemble immobilier de Madame A..., qu'ils connaissaient depuis plus de trente ans et au moins depuis 1951 ; qu'en outre, leur acte indique expressément que la partie sanitaire de l'appartement litigieux se trouvait en dehors de la partie habitable de ce logement, et se trouvait même dans une autre cage d'escalier et qu'il est donc patent que cette seule constatation démontrait que les normes du décret n° 87-149 du 6 mars 1987

n'étaient pas remplies et que, donc, devaient s'appliquer les dispositions d'ordre public de la loi du 1er septembre 1948 ; qu'en exécution de leur devoir contractuel de conseil, les notaires devaient donc s'apercevoir du caractère suspect, voire frauduleux des baux précédemment passés au sujet de cet appartement et qu'il devait formuler expressément toute mise en garde et toute réserve utile et de plus et surtout, refuser d'instrumenter plus avant dans cette vente qui violait les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 ; que d'une manière générale, les notaires devaient faire toutes diligences et toutes vérifications utiles sur les lieux mêmes, au besoin, au sujet de la sincérité et de la régularité de ces baux qui concernaient un

immeuble déjà bien connu d'eux et dont ils n'ignoraient pas les caractéristiques et l'ancienneté ; qu'ils ne pouvaient se borner à enregistrer les simples déclarations faites devant eux par le vendeur ; qu'ils font état de "travaux de réhabilitation" dont aurait fait l'objet cet immeuble "ancien" mais qu'ils leur appartenaient de s'assurer au besoin par des constatations sur les lieux mêmes de la nature exacte de ces travaux et de régime légal applicable aux locations et cela même s'ils n'étaient pas intervenus directement dans les négociations ayant abouti à cette vente ;

Considérant enfin que la simple circonstance que cet acte de vente notariée ait comporté en annexe la renonciation de Mademoiselle Y... à son droit de préemption ne modifie en rien la portée du devoir de conseil des notaires ;

Considérant que l'inobservation manifeste par ces notaires de leur devoir de conseil envers Madame X... constitue une faute à leur charge et que le jugement est donc confirmé de ce chef ;

Considérant que cette faute contractuelle des notaires est de manière évidente la cause certaine et directe (in solidum avec les deux sociétés venderesses intimées) de l'entier préjudice personnel actuel, subi par Madame X... ; que la SCP de notaires est donc condamnée in solidum avec ces deux sociétés à garantir l'appelante pour le montant en principal que celle-ci doit restituer à la locataire Mademoiselle Y..., soit la somme de 23.462,24 Francs qui a été exactement proposée par l'expert judiciaire et que le tribunal a retenu à bon droit ;

Considérant, en outre, que le premier juge a, à juste titre, décidé que les deux sociétés venderesses ne pouvaient "avoir ignoré le régime juridique applicable au logement loué à Mademoiselle Y..., alors surtout qu'elles avaient une connaissance effective des lieux" ; qu'il résulte de la motivation ci-dessus développée que

la SCP de notaires devait, elle aussi, s'assurer du régime légal applicable à ces locations et donc constater qu'un retour à la loi du 1er septembre 1948 était certain ou pour le moins, très probable ; que Madame X... est donc fondée à réclamer in solidum aux sociétés venderesses et à la SCP de notaires la réparation de son préjudice, certes futur, mais direct et certain et déterminable ; que ces trois intimées sont donc condamnées in solidum à garantir à l'appelante de la différence des loyers échus et à échoir, entre le loyer

initialement fixé en vertu du bail du 1er juillet 1990 et le loyer désormais définitivement fixé, conformément à la loi du 1er septembre 1948 ;

Considérant que toutes ces condamnations à garantie présentement prononcées contre les trois intimées, le sont in solidum, puisqu'il est patent que les fautes respectives, conjuguées des trois intimées (ci-dessus analysées) ont produit le dommages de Madame X..., en son entiers ;

Considérant que compte-tenu de l'équité, le premier juge a, à bon droit, retenu une somme à accorder à Madame X... en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile mais que la Cour réformant, élève le montant de cette somme à un total de 20.000 Francs et condamne, in solidum, les trois sociétés intimées à la payer à l'appelante ; que la SCP de notaires succombe et que compte-tenu de l'équité, elle est donc déboutée de sa demande en paiement de 10.000 Francs en vertu de ce même article 700 du nouveau code de procédure civile ; II)

Considérant en ce qui concerne les deux sociétés venderesses, intimées, que le premier juge a, par une motivation pertinente que la Cour adopte, retenu, à bon droit, qu'il appartenait à ces deux vendeurs professionnels de l'immobilier de conseiller leur acheteur profane Madame X... et notamment d'attirer son attention et de la

mettre en garde sui les inconvénients attachés au bien vendu ; que, plus particulièrement, ces deux sociétés professionnelles de l'immobilier, qui avaient été propriétaires de l'immeuble pendant dix mois, ne pouvaient avoir ignoré le régime juridique applicable au logement loué à Mademoiselle Y..., alors surtout qu'elles avaient une connaissance personnelle et effective des lieux dans lesquels elles avaient fait exécuter des travaux avant de le revendre à Madame X... ;

Considérant qu'il est donc manifeste que ces deux professionnelles ont failli à leur devoir contractuel de conseil envers leur concotractante et qu'il est aussi superfétatoire de rechercher si elles ont pu, en outre, commettre une "fraude", alors qu'il est d'ores et déjà démontré que par leur inobservations de leur devoir de conseil, elles ont commis une faute et que leur responsabilité contractuelle se trouve donc engagée envers Madame X... (article 1147 du code civil) ; que le jugement est confirmé de ce chef ;

Considérant que le jugement est également confirmé sur ce qu'il a, à bon droit, condamné ces deux sociétés à payer à Madame X... 23.462,24 Francs de dommages-intérêts mais que la Cour réformant, compte-tenu des fautes respectives conjuguées, de ces deux venderesses et de la SCP de notaires intimée, prononce cette condamnation in solidum, à garantir l'appelante de la différence de loyers échus et à échoir, entre le loyer initialement fixé en vertu du bail du 1er juillet 1990 et le loyer désormais définitivement fixé, conformément à la loi du 1er septembre 1948 ;

Considérant que Madame A... (précédente propriétaire) n'est pas intimée et que personne ne l'a atraite dans la présente instance devant la Cour ; que les deux sociétés venderesses sont donc déboutées de leur appel en garantie contre ce tiers ;

Considérant, par ailleurs, que la responsabilité contractuelle

(article 1147 du code civil) de la SCP de notaires a été ci-dessus retenue au profit de leur cocontractant Madame X... mais que les deux sociétés venderesses, professionnelles de l'immobilier, tenues elles aussi à un devoir contractuel de conseil, ne sont pas fondées à agir en garantie contre ces notaires ; qu'elle ne peuvent se soustraire à leurs propres obligations contractuelles en invoquant la "garantie" qui leur serait due, selon elles, par ces notaires, alors qu'il a été ci-dessus motivé que ce sont les fautes respectives, conjuguées, de ces trois sociétés qui avaient causé directement le dommage de Madame X..., en son entier ; que ces deux sociétés venderesses sont intervenues en premier et principalement et elles devaient donc d'abord vérifier le contenu et la régularité du bail du 1er juillet 1990 et ceux de tous les baux qui l'avaient précédé ;

Considérant que les deux sociétés venderesses sont donc déboutées de cette demande en garantie et de leur demande en restitution des sommes qu'elles ont versées en vertu de l'exécution provisoire ;

Considérant enfin, que ces deux sociétés intimées succombent et que compte-tenu de l'équité, elles sont donc déboutées de leur demande en paiement de la somme de 10.000 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 :

Réformant et statuant à nouveau :

Vu l'article 1147 du code civil :

- CONDAMNE la SCP de notaires HUBERT-CHAPELIN-DUMESNIL-DUBUISSON, in solidum avec la société LA BOURSE IMMOBILIERE D'ILE DE FRANCE et la SARL COQUELET à garantir Madame X... pour le montant de principal

qu'elle doit restituer à Mademoiselle Y..., soit 23.462,24 Francs ;

- CONDAMNE in solidum ces trois sociétés intimées à garantir Madame X... de la différence des loyers échus et à échoir, entre le loyer initialement fixé en vertu du bail du 1er juillet 1990 et le loyer désormais définitivement fixé, conformément à la loi du 1er septembre 1948 ;

- CONDAMNE in solidum les trois sociétés intimées à payer à l'appelante la somme totale de 20.000 Francs en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

- DEBOUTE les deux sociétés venderesses de leurs demandes en garantie contre Madame A... et contre la SCP de notaires, intimée, et de leur demande en restitution de sommes ;

- DEBOUTE les trois sociétés intimées de leurs demandes respectives en paiement de sommes en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

- FAIT masse de tous les dépens de première instance (qui comprendront les frais de l'expertise judiciaire)

et d'appel qui seront supportés par moitié par la SCP de notaires, d'une part, et in solidum par les deux sociétés venderesses intimées : DIT que ces dépens seront recouverts directement et in solidum contre ces trois sociétés, dans ces proportions, par la SCP d'avoués LAMBERT DEBRAY CHEMIN, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET : LE GREFFIER qui a assisté au prononcé LE PRESIDENT Sylvie RENOULT

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 12 septembre 1997. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934555> (consulté le 21 juin 2026).