

Cour d'appel de Versailles, du 20 novembre 1998, 1997-4411

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	20/11/1998
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935024

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL A LOYER (loi du 6 juillet 1989)

TEXTE INTÉGRAL

Selon acte sous seing privé en date du 26 septembre 1991, Madame X... a donné à bail à Monsieur et Madame Y... Z... un appartement situé à ASNIERES 35, boulevard Voltaire.

Monsieur A... Z... s'est engagé en qualité de caution solidaire par acte du même jour.

Les locataires payant irrégulièrement le loyer, Madame X... leur a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire le 22 novembre 1996 et a dénoncé cet acte à la caution.

Le commandement étant demeuré sans effet, Madame X... a saisi le juge des référés.

Par ordonnance rendue le 26 mars 1997, le président du TI d'ASNIERES a :

- condamné solidairement Monsieur Y... Z..., Madame Nazire KUZ et Monsieur A... Z... à payer à titre provisionnel à Madame X... la somme de 20.932,29 Francs avec intérêts au taux légal à compter du 22 novembre 1996, date du commandement de payer, sur la somme de 10.132,40 Francs, et à compter du 14 février 1997, date de l'assignation, sur le surplus ; outre celle de 2.093,22 Francs au titre de la clause pénale et celle de 1.500 Francs HT sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et le coût du commandement de payer,

- suspend les effets de la clause résolutoire mais dit qu'en contrepartie les défendeurs devront s'acquitter de leur dette par 23 versements successifs de 872 Francs, le solde le 24ème mois, à

effectuer (en sus des loyers et charges courants) au plus tard le 10 de chaque mois dès le mois qui suivra celui au plus tard le 10 de chaque mois dès le mois qui suivra celui au cours duquel interviendra la signification de la présente ordonnance, étant précisé que les intérêts seront réglés avec la dernière échéance et que faute pour eux de respecter ces modalités de règlement, ne serait-ce bien qu'une seule mensualité :

- * la dette redeviendra immédiatement et intégralement exigible,

- * il pourra être procédé sans délai à leur expulsion, ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef et à la séquestration à leurs frais, risques et périls du mobilier garnissant les lieux,

- * ils devront payer à Madame X... jusqu'à la libération du

logement, une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges,

- débouté les parties du surplus de leurs prétentions,

- condamné les défendeurs aux dépens.

Appelante de cette décision, Madame X... fait grief au premier juge d'avoir accordé des délais de paiement aux époux Z... dès lors que ceux-ci avaient laissé passer le délai de deux mois sans exécuter ou saisir le juge d'une telle demande.

Elle demande par conséquent à la Cour de :

- réformer l'ordonnance déferée,
- dire et juger acquise la clause résolutoire insérée au bail et déclarer résilié l'engagement de la location souscrit le 26 septembre 1991,
- subsidiairement, prononcer la résiliation du bail sur le fondement de l'article 1184 et 1728 alinéa 2 du code civil,
- ordonner l'expulsion de Monsieur Z... et de Madame B..., son épouse, ainsi que celle de tous occupants de leur chef des lieux loués sis 35, boulevard Voltaire 92600 ASNIERES au troisième étage porte gauche avec l'assistance d'un commissaire de police ou de la force publique si besoin est, et ce, sous astreinte de 500 Francs par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
- ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués dans tout garde-meubles qu'il plaira à la Cour de désigner et ce, en garantie des indemnités d'occupation et des réparations locatives qui pourraient être dues,
- condamner conjointement et solidairement les consorts Z... à payer à Madame X... la somme de 30.456,13 Francs avec intérêts légaux à compter du commandement de payer, pour la somme de 10.132,40 Francs et à compter de la délivrance de l'assignation en référé pour le solde, majorée d'une somme de 3.045,61 Francs au titre de la clause pénale insérée au bail,
- condamner conjointement et solidairement les consorts Z... à payer à Madame X... une indemnité d'occupation mensuelle égale, conformément aux dispositions du bail, au double du loyer actuel à compter du mois de février 1997, date de la délivrance de l'assignation en référé et cela jusqu'à la libération définitive des locaux,
- condamner conjointement et solidairement les consorts Z... au paiement d'une somme de 10.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens dont distraction au profit de la SCP FIEVET ROCHETTE LAFON, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

Assignés, réassignés à mairie et à personne, tant Monsieur et Madame Y... KUZ que Monsieur A... Z... n'ont pas constitué avoué.

SUR CE LA COUR

Considérant que les locataires n'ont pas réglé les causes du commandement qui leur a été délivré le 22 novembre 1996 ;

Que ce commandement régulier en la forme visait expressément la clause résolutoire insérée dans le bail ;
Considérant que selon l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989, applicable au bail litigieux, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des

charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;

Que le juge, saisi par le locataire avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues à l'article 1244 du code civil ;

Considérant qu'il est constant qu'en l'espèce les locataires n'ont pas pris l'initiative de saisir le juge d'une demande de délai de paiement avant le 22 janvier 1997, date à laquelle expirait le délai de deux mois ;

Qu'en effet ils n'ont formé cette demande qu'à titre reconventionnel devant le juge des référés, saisi par la bailleuse ;

Que leur demande est, par conséquent, irrecevable ;

Considérant qu'il convient, réformant l'ordonnance déferée, de déclarer irrecevable la demande de délais formée par Monsieur et Madame Z..., de constater l'acquisition de la clause résolutoire au profit de Madame X..., de déclarer résilié l'engagement de location signé par les parties le 26 septembre 1991, d'ordonner l'expulsion de Monsieur et Madame Z... et de tous occupants de leur chef ainsi que la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués, de fixer l'indemnité d'occupation provisionnelle due mensuellement au montant du loyer et des charges actuelles et de confirmer, en l'absence de justificatifs quant au montant des sommes réclamées par Madame X... devant la Cour, les condamnations prononcées par le premier juge, à titre provisionnel,

au titre de l'arriéré locatif ;

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de Madame X... les sommes exposées par elle qui ne sont pas comprises dans les dépens ;

Qu'il y a lieu de lui allouer la somme de 3.000 Francs en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement par arrêt réputé contradictoire et en dernier ressort :

Vu l'ordonnance du juge des référés d'ASNIERES :

Au fond modifiant l'ordonnance :

- CONSTATE l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le bail au profit de Madame X..., bailleuse ;
- DECLARE résilié l'engagement de location souscrit le 26 septembre 1996 ;
- DECLARE irrecevable la demande de délais formée par Monsieur et Madame Z... ;
- ORDONNE l'expulsion de Monsieur et Madame Y... Z... ainsi que celle de tous occupants de leur chef des lieux loués sis 35, Boulevard Voltaire 92600 ASNIERES, 3° étage porte gauche, avec l'assistance d'un commissaire de police ou de la force publique si besoin est ;

- ORDONNE la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués dans un garde-meuble choisi par la bailleresse ;
- CONDAMNE Monsieur et Madame Z... à payer, par provision, à Madame X... une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer en cours, charges en sus ;
- DEBOUTE Madame X... de ses autres demandes ;
- CONFIRME pour le surplus les dispositions du jugement qui ne sont pas contraires au présent arrêt ;
- CONDAMNE in solidum Monsieur et Madame Y... KUZ, ainsi que Monsieur A... Z... aux dépens d'appel qui pourront être recouverts par la SCP FIEVET ROCHETTE LAFON, titulaire d'un office d'avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

RÉFÉRENCE

JURI, 20 novembre 1998. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935024> (consulté le 21 juin 2026).