

Cour d'appel de Bastia, 30 novembre 2016, 16/00433

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

Date	30/11/2016
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033535519

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] demeuré infructueux du 22 juin 2015, - d'ordonner l'expulsion des lieux des locataires ainsi que celle de tous occupants de leur chef avec assistance la force publique si nécessaire, - d'ordonner la séquestration [...] demeuré infructueux du 22 avril 2015, - Ordonne l'expulsion des lieux de la locataire ainsi que celle de tous occupants de son chef avec assistance la force publique si nécessaire, - Ordonne la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Infirmes la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Ch. civile A ARRET No663 du 30 NOVEMBRE 2016 R. G : 16/ 00433 JD-C Décision déferée à la Cour : Ordonnance Référé, origine Tribunal d'Instance de BASTIA, décision attaquée en date du 09 Mai 2016, enregistrée sous le no 1215000152 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA HAUTE CORSE C/ X... COUR D'APPEL DE BASTIA CHAMBRE CIVILE ARRET DU TRENTE NOVEMBRE DEUX MILLE SEIZE APPELANT : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA HAUTE CORSE pris en la personne de son représentant légal demeurant ès qualités audit siège Résidence Barbesino-Bât B Route Royale 20600 BASTIA ayant pour avocat Me Gilles ANATOMARCHI, avocat au barreau de BASTIA INTIMEE : Mme Marie Dominique X... née le 23 Février 1958 à CANALE DI VERDE (20230) ...20600 BASTIA défaillante COMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue à l'audience publique du 20 octobre 2016, devant la Cour composée de : Mme Christine LORENZINI, Présidente de chambre Mme Françoise LUCIANI, Conseiller Mme Judith DELTOUR, Conseiller qui en ont délibéré. GREFFIER LORS DES DEBATS : Mme Nelly CHAVAZAS. Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 30 novembre 2016. ARRET : Réputé contradictoire, Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile. Signé par Mme Christine LORENZINI, Présidente de chambre, et par Mme Nelly CHAVAZAS, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. PROCÉDURE Par acte sous seing privé du 1er janvier 1993, l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse a consenti un bail d'habitation d'un local situé ...à Bastia à Mme Marie Dominique X..., moyennant un loyer mensuel révisable de 117, 05 euros, outre provision mensuelle sur charges. Par acte du 5 août 2015, l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse a fait assigner Mme X... devant le juge des référés du tribunal d'instance de Bastia pour obtenir la résiliation du bail, une expulsion et une provision au titre des arriérés de loyers et charges échus outre les frais, au visa d'un commandement visant la clause résolutoire insérée au bail, signifié le 22 avril 2015. Par ordonnance de référé du 9 mai 2016, le juge des référés du tribunal d'instance de Bastia a constaté l'existence d'une contestation sérieuse,- s'est déclaré incompétent,- dit les demandes irrecevables,- débouté l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,- condamné l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse au paiement des dépens. L'Office Public de l'Habitat de Haute Corse a interjeté appel de la décision, par déclaration reçue le 20 mai 2016 et signifiée le 30 juin 2016. Par dernières conclusions communiquées le 19 août 2016, et signifiées le 23 août 2016, l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse a demandé à la cour-de le recevoir en son appel,- d'infirmen l'ordonnance déferée en toutes ses dispositions,- de constater la résiliation du bail conclu entre les parties par suite du commandement demeuré infructueux du 22 juin 2015,- d'ordonner l'expulsion des lieux des locataires ainsi que celle de tous occupants de leur chef avec assistance la force publique si nécessaire,- d'ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers

garnissant l'habitation en tel garde-meuble désigné aux frais et risques et périls des locataires,- de condamner Mme Marie Dominique X... à lui payer la somme provisionnelle de 1 634, 81 euros au titre des loyers, indemnités et charges échues à la date du 29 février 2016 outre celle de 336, 87 euros à compter du mois de mars 2016 jusqu'au prononcé de l'arrêt à intervenir,- de la condamner au paiement de 500 euros mensuels à titre d'indemnité d'occupation à compter de la décision et jusqu'à son déguerpissement,- de la condamner au paiement des dépens et de 2 400 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile. Il rappelait que le montant de la dette du loyer et charges était de 336, 87 euros hors APL pour un montant de 272, 17 euros, que la défaillance de la locataire datait de juin 2015, que malgré les relances, la locataire n'avait ni régularisé sa dette ni fourni l'attestation d'assurance. Il exposait que la résiliation du bail devait être constatée par l'effet de l'acquisition de la clause résolutoire depuis le 22 juin 2015, la locataire n'ayant pas déféré au commandement de payer délivré le 22 avril 2015. Il ajoutait que le premier juge devait constater le non paiement du loyer, qu'il pouvait, s'il estimait utile, suspendre les effets de la clause résolutoire, que le montant réclamé évoluait en fonction de la provision sur charges comprenant notamment le prix du gaz et la taxe sur les ordures ménagères et que les justificatifs produits suffisaient à établir la réalité de la dette. Il ajoutait que le locataire n'avait pas justifié être régulièrement assuré. La déclaration d'appel a été signifiée à l'étude le 30 juin 2016, les conclusions d'appel ont été notifiées à domicile, de sorte que Mme X... en a eu connaissance. Elle n'a pas constitué avocat et n'est pas intervenue à l'instance. L'ordonnance de clôture est intervenue le 28 septembre 2016. L'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 20 octobre 2016, mise en délibéré pour être rendue le 30 novembre 2016.

MOTIFS DE LA DÉCISION Mme Marie Dominique X... a été régulièrement assignée devant la Cour d'appel, par dépôt à l'étude, elle a eu connaissance de l'assignation et des conclusions. L'arrêt sera réputé contradictoire. Sur la résiliation Pour rejeter la demande de constat de résiliation du bail, le premier juge, procédant à un nouveau calcul de la dette, a considéré qu'il existait une contestation sérieuse. Or, il résulte de la lecture du jugement que Mme X... ne contestait pas la dette de loyer, qu'elle faisait seulement état d'une réduction de la dette et qu'elle ne pouvait pas avoir souscrit une assurance pour les risques locatifs. L'obligation d'assurance et de paiement des loyers et charges ressortent du contrat de location. Le défaut de souscription d'une assurance n'est pas visé dans le commandement visant la clause résolutoire. Cependant, il n'existait aucune contestation sérieuse sur l'acquisition de la clause résolutoire pour non paiement de l'intégralité des loyers et charges de mars 2012 à mars 2015, suivant délivrance du commandement de payer du 22 avril 2015, demeuré vain. La résiliation du bail par application de la clause résolutoire, par suite du commandement demeuré infructueux du 22 juin 2015, implique d'ordonner l'expulsion des lieux des locataires ainsi que celle de tous occupants de leur chef avec assistance la force publique si nécessaire et d'ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant l'habitation en tel garde-meuble désigné aux frais et risques et périls des locataires. Elle justifie également, en l'état du maintien dans les lieux malgré l'acquisition de la clause résolutoire, de condamner Mme Marie

Dominique X... au paiement d'une indemnité d'occupation de 336, 87 euros à compter du mois de mars 2016 jusqu'à la présente décision, conformément à la demande. En effet, le défaut de paiement de la part du locataire, exclut en principe le paiement de la part de la CAF. A compter de la décision, Mme X... sera condamnée au paiement une indemnité d'occupation de 389, 22 euros correspondant au montant du loyer augmenté des charges et ce jusqu'à son déguerpissement. L'Office Public de l'Habitat de Haute Corse sera débouté du surplus de sa demande à ce titre. Sur la provision Pour refuser le paiement de la provision, le premier juge a considéré que l'existence de l'obligation était sérieusement contestable. Or, comme indiqué, Mme X... ne contestait pas l'existence d'une dette au titre des loyers et charges, elle en contestait seulement le montant. Le principe de la créance n'était donc pas sérieusement contestable. S'agissant du montant, le bail prévoyait une indexation et les charges comprennent outre ce qui relève de l'entretien des parties communes, le gaz, la redevance câble et les taxes sur les ordures ménagères. Mme X... ne justifie pas avoir régularisé après le commandement ; si elle a bénéficié d'un aménagement antérieur à ce commandement, il a seulement réduit la dette, il ne l'a pas annulée. De même si les versements APL ont diminué la dette, postérieurement au commandement, Mme X... ne s'est pas acquittée de la part à sa charge. En l'état du dernier décompte du 18 mars 2016, Mme X... doit être condamnée au paiement d'une provision de 1 634, 81 euros au titre des loyers, indemnités et charges échus à la date du 29 février 2016. Mme X... qui succombe sera condamnée au paiement des dépens de première instance et d'appel et d'une somme de 1 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. PAR CES MOTIFS, LA COUR :- Infirme l'ordonnance de référé critiquée en toutes ses dispositions, Statuant à nouveau,- Constate la résiliation du bail conclu entre les parties par suite du commandement demeuré infructueux du 22 avril 2015,- Ordonne l'expulsion des lieux de la locataire ainsi que celle de tous occupants de son chef avec assistance la force publique si nécessaire,- Ordonne la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant l'habitation dans un garde-meuble aux frais, risques et périls de la locataire,- Condamne Mme Marie Dominique X... au paiement d'une indemnité d'occupation de trois cent trente six euros et quatre vingt sept centimes (336, 87 euros) à compter du mois de mars 2016 jusqu'à la date de la présente décision,- Condamne Mme Marie Dominique X... à payer à l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse une indemnité d'occupation de trois cent quatre vingt neuf euros et vingt deux centimes (389, 22 euros) correspondant au montant du loyer augmenté des charges à compter de la présente décision et jusqu'à son déguerpissement,- Condamne Mme Marie Dominique X... à payer à l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse une provision de mille six cent trente quatre euros et quatre vingt un centimes (1 634, 81 euros) au titre des loyers, indemnités et charges échus à la date du 29 février 2016,- Déboute l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse du surplus de ses demandes,- Condamne Mme Marie Dominique X... au paiement des dépens de première instance et d'appel,- Condamne Mme Marie Dominique X... à payer à l'Office Public de l'Habitat de Haute Corse une somme de mille euros (1 000 euros) en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. LE GREFFIER LE PRESIDENT

RÉFÉRENCE

JURI, 30 novembre 2016. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033535519> (consulté le 21 juin 2026).