

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 janvier 2017, 15-27.071, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

| | |
|-----------------------------|---|
| Date | 19/01/2017 |
| Juridiction / Nature | JURI |
| ECLI | ECLI:FR:CCASS:2017:C300074 |
| URL Légifrance | https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033902887 |

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] des référés n'étant pas autorisée en la matière ; que l'expulsion du crédit-preneur doit en conséquence être ordonnée, sans pour autant que le juge des référés puisse ordonner le transport et la séquestration [...] des référés n'étant pas autorisée en la matière ; que l'expulsion du crédit-preneur doit en conséquence être ordonnée, sans pour autant que le juge des référés puisse ordonner le transport et la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 22 septembre 2015), statuant en référé, que la société civile immobilière Multifood immobilier (la SCI) a décidé d'acquérir un terrain en vue d'y édifier un commerce de restauration rapide ; que cette opération a été financée au moyen d'un crédit-bail immobilier consenti par la société Finamur ; que la société Finamur a mis en demeure la SCI de payer les loyers échus en visant la clause résolutoire, puis l'a assignée en résiliation du contrat de crédit-bail, expulsion et paiement des loyers impayés ; que la société Multifood Saint-Etienne est intervenue volontairement à l'instance ; Sur le premier moyen, ci-après annexé : Attendu que la société Multifood Saint-Etienne fait grief à l'arrêt, après avoir visé l'absence de contestation sérieuse, de rejeter ses demandes ; Mais attendu qu'ayant relevé que la société Finamur n'avait de rapport contractuel qu'avec la SCI avec laquelle elle avait conclu un contrat de crédit-bail immobilier autorisant une sous-location et constaté que la SCI n'avait pas réglé les causes de la mise en demeure dans le délai imparti, la cour d'appel a pu en déduire, sans trancher une contestation sérieuse, que, le contrat de crédit-bail étant résilié, l'expulsion du crédit-preneur devait être ordonnée et étendu à tout occupant de son chef, dont sa sous-locataire, peu important que les loyers aient été réglés directement par la société Multifood Saint-Etienne, cette situation ne pouvant faire naître l'existence d'un bail commercial ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le second moyen, ci-après annexé : Attendu que la SCI fait le même grief à l'arrêt ; Mais attendu que, le premier moyen étant rejeté, le second moyen, pris d'une cassation par voie de conséquence de la cassation à intervenir sur le premier moyen, est sans portée ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne la SCI Multifood immobilier et la société Multifood Saint Etienne aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Multifood immobilier et de la société Multifood Saint-Etienne et les condamne à payer à la société Finamur la somme globale de 3 000 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf janvier deux mille dix-sept. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour la société Multifood immobilier et la société Multifood Saint-Etienne PREMIER MOYEN DE CASSATION : Il est fait grief à l'arrêt attaqué, après AVOIR visé l'absence de contestation sérieuse, d'AVOIR débouté la SARL MULTIFOOD SAINT-ETIENNE de l'intégralité de ses demandes ; AUX MOTIFS QUE les articles 808 et 809 du code de procédure civile autorisent le juge des référés à ordonner dans tous les cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend et dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, à accorder une provision au créancier ; que comme l'a retenu à juste titre le premier juge, la SA FINAMUR n'a de rapport contractuel qu'avec la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER avec laquelle elle a conclu, le 18 mai 2011, un contrat de crédit-bail immobilier autorisant une sous-location et contenant une clause résolutoire

prévoyant la résiliation de plein droit du contrat un mois après mise en demeure de payer ou d'exécuter visant ladite clause, notifiée au preneur et restée sans effet ; qu'il est constant que la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER n'a pas réglé dans le délai d'un mois imparti les causes de la mise en demeure qui lui a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception du 13 août 2014, réceptionnée le 29 août suivant, laquelle reprenait intégralement la clause résolutoire du contrat de crédit-bail ; que le contrat de crédit-bail se trouve donc résilié de plein droit depuis le 1er octobre 2014, ainsi que l'a justement retenu le premier juge, la suspension de la clause résolutoire par le juge des référés n'étant pas autorisée en la matière ; que l'expulsion du crédit-preneur doit en conséquence être ordonnée, sans pour autant que le juge des référés puisse ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles ou tout autre lieu aux frais de la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER, mesure relevant des pouvoirs des juges du fond ; que la SARL MULTIFOOD SAINT-ETIENNE tient son droit d'occupation de la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER, qui n'a plus la qualité de crédit-preneur depuis le 1er octobre 2014 ; que l'expulsion de celle-ci et les mesures accessoires doivent être étendues à tout occupant de son chef dont sa sous-locataire, peu important que les loyers aient été réglés directement par celle-ci à la SA FINAMUR, situation ne pouvant par là-même faire naître l'existence d'un bail commercial conclu directement entre ces dernières ; que la suspension des procédures d'exécution de l'article 1244-2 du code civil ne vise que le paiement des sommes aménagées en vertu de l'article 1244-1 du même code et ne s'applique à l'expulsion que dans le cas prévu à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 concernant les baux d'habitation qui ne peut recevoir application en l'espèce ; qu'une indemnité d'occupation correspondant au montant des loyers et charges impayés sera mise à la charge du crédit-preneur jusqu'à la libération effective des lieux ; que la demande en paiement de la SA FINAMUR est bien fondée et ne fait l'objet d'aucune discussion dans son quantum, ne serait-ce qu'à titre subsidiaire ; qu'il convient en conséquence d'y faire droit, sans consentir les délais de paiement accordés par le premier juge et réclamés par la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER qui ne justifie aucun paiement depuis l'ordonnance de référé du 23 mars 2015 et démontre par là-même son incapacité financière en la matière ; ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE la société FINAMUR n'a de rapports contractuels qu'avec la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER ; qu'elle verse aux débats les pièces justificatives à l'appui de sa demande, à savoir : le contrat de crédit-bail passé entre elles le 18 mai 2011 comprenant la clause résolutoire en cas de non-paiement des loyers et l'autorisation de sous-location, la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception du 13 août 2014 réceptionnée le 29 août 2014 et visant la clause résolutoire, le décompte des sommes dues au 1er octobre 2014 ; que le débiteur n'a pas réglé les causes de la mise en demeure dans le délai d'un mois imparti ; que le contrat de crédit-bail est donc résilié de plein droit depuis le 1er octobre 2014 ; que le contrat principal étant résilié, la location qui en est l'accessoire se trouve par là-même atteinte, puisque la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER n'a plus la qualité de crédit-preneur depuis le 1er octobre 2014, et que depuis cette date, elle ne peut plus avoir la qualité de bailleur de la SARL

MULTIFOOD SAINT-ETIENNE, que la demande en paiement de la société FINAMUR est bien fondée et ne se heurte à aucune contestation sérieuse ; qu'il y a donc lieu d'y faire droit ; qu'il n'est pas possible de suspendre la clause résolutoire pour un contrat de crédit-bail ; qu'en ce qui concerne la sous-location, il s'agit d'un bail verbal sans clause résolutoire, une demande de suspension serait donc sans objet ; ALORS, D'UNE PART, QUE tranche une contestation sérieuse, le juge des référés qui se prononce sur l'existence d'un bail commercial litigieux ; d'où il suit qu'en affirmant qu'il importait peu que des loyers aient été réglés directement par la SARL MULTIFOOD SAINT-ETIENNE à la société FINAMUR, situation ne pouvant par là-même faire naître l'existence d'un bail commercial conclu directement entre ces dernières, quand le versement direct de loyers était susceptible d'établir l'existence d'un tel contrat, la cour d'appel a tranché une contestation sérieuse et violé les articles 808 et 809, alinéa 2, du code de procédure civile ; ALORS, D'AUTRE PART, QUE tranche une contestation sérieuse, le juge des référés qui se prononce sur la portée d'un paiement ; d'où il suit qu'en affirmant que le paiement direct de loyers par la SARL MULTIFOOD SAINT-ETIENNE à la société FINAMUR ne pouvait faire naître l'existence d'un bail commercial entre celles-ci, la cour d'appel qui s'est prononcée sur la portée de paiements a violé les articles 808 et 809, alinéa 2 du code de procédure civile. SECOND MOYEN DE CASSATION : Il est fait grief à l'arrêt attaqué, après AVOIR visé l'absence de contestation sérieuse, d'AVOIR débouté la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER de ses demandes en délais de paiement et suspension de la procédure d'expulsion ; AUX MOTIFS QUE les articles 808 et 809 du code de procédure civile autorisent le juge des référés à ordonner dans tous les cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend et dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, à accorder une provision au créancier ; que comme l'a retenu à juste titre le premier juge, la SA FINAMUR n'a de rapport contractuel qu'avec la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER avec laquelle elle a conclu, le 18 mai 2011, un contrat de crédit-bail immobilier autorisant une sous-location et contenant une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat un mois après mise en demeure de payer ou d'exécuter visant ladite clause, notifiée au preneur et restée sans effet ; qu'il est constant que la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER n'a pas réglé dans le délai d'un mois imparti les causes de la mise en demeure qui lui a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception du 13 août 2014, réceptionnée le 29 août suivant, laquelle reprenait intégralement la clause résolutoire du contrat de crédit-bail ; que le contrat de crédit-bail se trouve donc résilié de plein droit depuis le 1er octobre 2014, ainsi que l'a justement retenu le premier juge, la suspension de la clause résolutoire par le juge des référés n'étant pas autorisée en la matière ; que l'expulsion du crédit-preneur doit en conséquence être ordonnée, sans pour autant que le juge des référés puisse ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles ou tout autre lieu aux frais de la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER, mesure relevant des pouvoirs des juges du fond ; que la SARL MULTIFOOD SAINT-ETIENNE tient son droit d'occupation de la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER, qui n'a plus la qualité de

crédit-preneur depuis le 1er octobre 2014 ; que l'expulsion de celle-ci et les mesures accessoires doivent être étendues à tout occupant de son chef dont sa sous-locataire, peu important que les loyers aient été réglés directement par celle-ci à la SA FINAMUR, situation ne pouvant par là-même faire naître l'existence d'un bail commercial conclu directement entre ces dernières ; que la suspension des procédures d'exécution de l'article 1244-2 du code civil ne vise que le paiement des sommes aménagées en vertu de l'article 1244-1 du même code et ne s'applique à l'expulsion que dans le cas prévu à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 concernant les baux d'habitation qui ne peut recevoir application en l'espèce ; qu'une indemnité d'occupation correspondant au montant des loyers et charges impayés sera mise à la charge du crédit-preneur jusqu'à la libération effective des lieux ; que la demande en paiement de la SA FINAMUR est bien fondée et ne fait l'objet d'aucune discussion dans son quantum, ne serait-ce qu'à titre subsidiaire ; qu'il convient en conséquence d'y faire droit, sans consentir les délais de paiement accordés par le premier juge et réclamés par la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER qui ne justifie aucun paiement depuis l'ordonnance de référé du 23 mars 2015 et démontre par là-même son incapacité financière en la matière ; ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE la société FINAMUR n'a de rapports contractuels qu'avec la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER ; qu'elle verse aux débats les pièces justificatives à l'appui de sa demande, à savoir : le contrat de crédit-bail passé entre elles le 18 mai 2011 comprenant la clause résolutoire en cas de non-paiement des loyers et l'autorisation de sous-location, la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception du 13 août 2014 réceptionnée le 29 août 2014 et visant la clause résolutoire, le décompte des sommes dues au 1er octobre 2014 ; que le débiteur n'a pas réglé les causes de la mise en demeure dans le délai d'un mois imparti ; que le contrat de crédit-bail est donc résilié de plein droit depuis le 1er octobre 2014 ; que le contrat principal étant résilié, la location qui en est l'accessoire se trouve par là-même atteinte, puisque la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER n'a plus la qualité de crédit-preneur depuis le 1er octobre 2014, et que depuis cette date, elle ne peut plus avoir la qualité de bailleur de la SARL MULTIFOOD SAINT-ETIENNE, que la demande en paiement de la société FINAMUR est bien fondée et ne se heurte à aucune contestation sérieuse ; qu'il y a donc lieu d'y faire droit ; qu'il n'est pas possible de suspendre la clause résolutoire pour un contrat de crédit-bail ; qu'en ce qui concerne la sous-location, il s'agit d'un bail verbal sans clause résolutoire, une demande de suspension serait donc sans objet ; ALORS QU'en l'état d'une indivisibilité résultant d'une contestation sérieuse quant à l'existence de relations contractuelles entre la société FINAMUR et la SARL MULTIFOOD SAINT-ETIENNE de nature à exercer une incidence dans l'appréciation des droits et obligations dans les rapports entre la société FINAMUR et la SCI MULTIFOOD IMMOBILIER, la cassation qui interviendra du chef du premier moyen de cassation entraînera la cassation du chef de dispositif attaqué par le second moyen en application de l'article 624 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2017:C300074

RÉFÉRENCE

JURI, 19 janvier 2017, ECLI:FR:CCASS:2017:C300074. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033902887> (consulté le 20 juin 2026).