

Cour d'appel de Versailles, du 26 février 1999, 1994-6332

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	26/02/1999
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934601

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - LOCATION-VENTE

FAITS ET PROCEDURE,

Aux termes de l'arrêt avant-dire-droit de la Cour de céans en date du 18 octobre 1996, il résulte que :

Par acte notarié du 9 juin 1986, la SARL "Société IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE dite "S.I.D.P" et Madame Sylvie X... ont conclu un contrat de location-accession à la propriété portant sur un appartement situé 19, rue de PLOUGASTEL à MONTIGNY LE BRETONNEUX.

Le 14 avril 1993, la commission d'examen des situations de surendettement des particuliers des YVELINES communiquait à la S.I.D.P un plan conventionnel du passif de Madame Sylvie X... prévoyant un moratoire de six mois de sa dette évaluée à la somme de 115.287,83 Francs.

Le 31 janvier 1994, la S.I.D.P a assigné Madame Sylvie Y... et Monsieur Z... pour voir constater l'acquisition de la clause résolutoire du contrat, ordonné l'expulsion des occupants et autorisé le séquestre de leurs meubles. La S.I.D.P réclamait, en outre, paiement de : celle de 2.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La S.I.D.P sollicite enfin la publication du jugement et sa publication du jugement au bureau des hypothèques.

A l'appui de ses demandes, la S.I.D.P exposait qu'à l'issue du moratoire fixé par le plan conventionnel, Madame Sylvie Y... n'avait pas réglé le montant des redevances arriérés et que sa dette a, au contraire, augmenté.

Par le jugement déféré, en date du 2 mai 1994, le tribunal d'instance de VERSAILLES a condamné Madame Z... à payer à la SARL DEVENIR PROPRIETAIRE "S.I.D.P" la somme de 129.286,87 Francs et a débouté cette dernière de sa demande tendant à voir constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion.

Au soutien de l'appel qu'elle a interjeté contre cette décision, S.I.D.P fait valoir que c'est à tort que le premier juge a rejeté sa demande de condamnation en ce qu'elle portait sur le droit au bail (2.540 Francs) et les charges de copropriété (41.378 Francs) et souligne qu'elle verse aux débats les justificatifs du bien fondé de ces demandes.

Sur la résiliation du contrat et l'expulsion, S.I.D.P souligne que le principe de résiliation de la convention de location accession est acquis dès lors que les époux Z... ont un arriéré de redevance, malgré un commandement qu'elle estime régulier et qui visait la clause résolutoire qui leur a été délivré le 3 août 1992, et qu'en outre, Madame Z... n'a pas levé l'option de vente dans le délai qui lui était imparti.

Elle considère que le moratoire décidé par la commission de surendettement -et d'ailleurs non respecté par Madame Z...- ne saurait avoir modifié les conséquences du défaut de paiement des époux Z....

S.I.D.P souligne enfin que Madame Z... a méconnu les articles 3 (p.20 du contrat) et 2 (p.10 du contrat), ce qui justifie la résiliation de celui-ci et s'oppose à l'octroi de tout délai au profit des intimés.

Elle demande, en outre, condamnation des époux Z... à lui payer 10.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Madame Z... fait valoir que les pièces versées aux débats par S.I.D.P ne justifient pas de sa demande en paiement, soulignant que la somme demandée pour le droit au bail non plus que celle demandée pour arriéré de charges de copropriété n'apparaissent dans le commandement qui lui a été délivré et que leur quantum n'est au surplus pas justifié.

Elle souligne que la clause résolutoire invoquée par S.I.D.P ne saurait jouer, dès lors, qu'il ne lui a pas été fait mise en demeure, comme le prévoit pourtant la dernière partie du chapitre du premier contrat. Elle estime que le commandement qui lui a été délivré ne saurait constituer une mise en demeure, souligne qu'il n'indique pas de façon précise les manquements auxquels il y avait lieu de remédier et ajoute, qu'en outre, elle a saisi la commission de surendettement qui a fixé un plan conventionnel.

Sur le moyen selon lequel le contrat se serait trouvé résilié par le seul effet de sa non-levée d'option à l'échéance du terme, Madame Z... souligne qu'ici encore, il aurait fallu la mettre en demeure.

Elle demande la confirmation de la décision entreprise, sauf à ce que lui soient accordés des délais pour s'acquitter de sa dette.

Elle demande condamnation de S.I.D.P à lui payer 5.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La Cour dans cet arrêt du 18 octobre 1996 a rendu la décision suivante : - confirmé le jugement déferé en ce qu'il a prononcé condamnation à paiement de la somme de 129.286,87 Francs, - dit irrecevable la demande de la Société IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE en paiement de charges de copropriété, - rouvert les débats, pour le surplus, et invité la Société IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE à fournir les justificatifs de sa demande en paiement de droit au bail et les parties à s'expliquer sur l'existence, dans l'assignation, des mentions relatives à la désignation du bien immobilier exigées pour la publication au fichier immobilier, ainsi que sur son éventuelle publication au bureau des hypothèques et sur l'éventuelle nécessité d'une telle publication, - dit que les conclusions que déposeront les parties seront récapitulatives (article 954 du Nouveau Code de Procédure Civile), - réservé les dépens.

La S.I.D.P reprend les arguments précédemment développés et demande donc à la Cour de : - la dire bien fondée, y faisant droit : - débouter les époux Z... de toutes leurs demandes, fins et conclusions, - infirmer le jugement rendu le 2 mai 1994 par le tribunal d'instance de VERSAILLES, Statuant à nouveau, - constater la résiliation du contrat de location accession du 9 juin 1986, - ordonner l'expulsion des époux Z... et celle de tous occupants de leur chef avec, au besoin, l'assistance de la force publique, -

autoriser la séquestration des meubles, - condamner Madame Z... au paiement de la somme de 3.500 Francs au titre d'indemnité d'occupation à compter du 1er novembre 1993 (date à laquelle le tribunal puis la Cou a arrêté le montant des sommes dues par Madame Z... jusqu'au départ effectif des lieux, - condamner Monsieur et Madame Z... au paiement de la somme de 10.000 Francs en vertu des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - les condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel dont le recouvrement sera effectué pour ceux la concernant par la SCP JULLIEN LECHARNY ROL, société titulaire d'un office d'avoué conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Madame Z..., (aide juridictionnelle totale) demande à la Cour de : - déclarer l'appel interjeté par la SARL S.I.D.P irrecevable ou à tout le moins mal fondé, - la débouter de toutes ses demandes, fins et conclusions, - prendre acte de ce que la SARL S.I.D.P renonce à sa demande en paiement de droit au bail et à celle relative à la publication du jugement au bureau des hypothèques, - confirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions, notamment en ce qu'elle a débouté la SARL S.I.D.P de ses demandes tendant à voir constater la résiliation du contrat, ordonner l'expulsion de la concluante et autoriser la séquestre des meubles, - dire et juger irrecevable la demande de l'appelant en paiement d'une indemnité d'occupation de 3.500 Francs à compter du 1er novembre 1993, conformément aux dispositions des articles 564 et 954 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile, - la déclarer en tout état de cause mal fondée, A titre infiniment subsidiaire, si par extraordinaire la Cour faisait droit à la demande de résiliation du contrat, d'expulsion de la concluante et de fixation d'une indemnité

d'occupation, dire et juger que la SARL S.I.D.P devra restituer les sommes versées depuis le 9 juin 1986 correspondant à la fraction de la redevance imputable sur le prix de vente et que l'indemnité d'occupation ne pourra être supérieure au montant de la redevance diminué de la fraction imputable sur le prix de l'immeuble objet du contrat, En tout état de cause, accorder à la concluante les plus larges délais pour se libérer de sa dette, - condamner la SARL S.I.D.P à verser à Madame Z... une somme de 10.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamner la SARL S.I.D.P aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP MERLE CARENA DORON, avoués, conformément aux dispositions de la loi sur l'aide juridictionnelle.

L'ordonnance de clôture a été signée le 17 décembre 1998 et les dossiers des parties ont été déposés à l'audience du 29 janvier 1999. Monsieur Z... n'a toujours constitué avoué et l'arrêt sera donc réputé contradictoire.

SUR CE, LA COUR,

I/ Considérant qu'il est d'abord constaté que la Société S.I.D.P se désiste de son appel en ce qui concerne ses demandes en paiement du droit au bail, et constate qu'aucune contestation n'est expressément formulée au sujet des mentions relatives à la désignation du bien immobilier litigieux et à propos de la

publication au bureau des hypothèques ; que l'appelante ne maintient plus sa demande visant la publication du présent arrêt au bureau des hypothèques, étant souligné que l'assignation devant le tribunal d'instance n'avait pas

été publiée ;

II/ Considérant en ce qui concerne la résiliation de ce bail, que le contrat de location-accession est soumis à la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, mais qu'il demeure que les dispositions du droit commun édictées par le code civil ne sont toujours applicables, et notamment ses articles 1728-2°, et 1184 et 1741 ; qu'il est constant à cet égard que les époux Z... ne paient plus la redevance convenue (article 1° de cette loi), depuis le mois de juin 1988 et que leur carence a persisté puisqu'il n'est pas contesté que Madame Z... n'a pas respecté le plan conventionnel de redressement dont elle avait bénéficié, le 14 avril 1993, de la part de la commission d'examen des situations de surendettement.

Considérant qu'il est constant que le contrat de location-accession dont s'agit, signé devant notaire, le 9 juin 1986, se réfère expressément aux dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 régissant la matière, et que cet acte contient à la fin de son chapitre premier une clause C' dite "clauses résolutoires" (page 6 de l'acte) qui prévoit que : "Les clauses résolutoires ou de résiliation stipulées dans ce contrat sont toutes de plein droit, "Leur mise en jeu devra nécessairement être accompagnée d'une mise en demeure par acte extra-judiciaire accordant ou non des délais au débiteur, "Cette mise en demeure devra viser les manquements contractuels reprochés à la partie défaillante" ;

Considérant que ces dispositions contractuelles, claires et précises, font la loi des parties et doivent donc être exécutées de bonne foi par eux (article 1134 du Code civil) ; qu'il est à souligner que cette clause a prévu explicitement une "mise en demeure", et qu'en

Droit, cette mise en demeure, comme le prévoit l'article 1139 du Code civil : "Le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation de par acte équivalent, telle une lettre missive lorsqu'il ressort de ses termes une interpellation suffisante..." ;

Considérant que, dans la présente espèce, il est constant que par acte d'huissier du 3 août 1992, la Société S.I.D.P a fait adresser à Madame Z... et à son mari "un commandement visant la clause résolutoire" par lequel elle leur réclamait le paiement de 102.166,58 Francs de redevances impayées (au 1er avril 1992), en ajoutant que : "Le propriétaire entend expressément se prévaloir de la clause résolutoire insérée au contrat et dont le texte ci-après est rappelé" ;

Considérant qu'il est manifeste que cet acte d'huissier représente bien la mise en demeure exigée par le contrat, puisque ce "commandement visant la clause résolutoire" a explicitement indiqué les manquements contractuels reprochés aux époux Z... -à savoir leur défaut de règlement des loyers et charges concernant cette location-accession- (page 1 infime) ; que, de plus, conformément aux dispositions de l'article 1139 du Code civil, cet acte d'huissier constitue une sommation ayant mis le débiteur en demeure, et, que donc, si

besoin est, il sera retenu que les termes mêmes de ce "commandement de payer visant la clause résolutoire" contiennent une interpellation suffisante des débiteurs, au sens de ce même article 1139 ; qu'enfin, en droit, en matière d'exercice d'une action en résolution, l'assignation suffit à mettre en demeure la partie qui n'a pas rempli ses obligations contractuelles ;

Considérant que le jugement déféré est donc infirmé sur ce point ;

qu'il est patent que les époux Z... qui ont bien reçu ce commandement de payer valant mise en demeure, ont persisté dans leur carence, qu'ils n'ont formulé aucune protestation ni aucune demande d'explications, et qu'ils n'ont jamais fait une quelconque proposition de paiement ; qu'ils n'ont même pas respecté le plan conventionnel de redressement qui leur avait été accordé, le 14 avril 1993, par la commission d'examen des situations de surendettement ;

Considérant qu'en application des articles 9, 10 et 11 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 (et des articles 1184 et 1741 du Code civil), la Cour prononce donc la résiliation de ce contrat du 9 juin 1986, aux torts exclusifs des époux Z... ; que, par conséquent, leur expulsion et celle de tous occupants de leur chef, et la séquestration de leur mobilier sont ordonnées et se feront conformément aux dispositions des articles 21 et 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991 (modifiés par la loi du 29 juillet 1998) ;

III/ Considérant que Madame Z..., étant une occupante des lieux sans droit, ni titre, à partir de la date du prononcé du présent arrêt, est condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation de 3.500 Francs par mois, à compter de cette date et jusqu'à la date de son départ définitif des lieux, et de celui de tous occupants de son chef ;

Considérant que cette demande en fixation d'une indemnité d'occupation n'est pas nouvelle, au sens de l'article 564 du Nouveau Code de Procédure Civile, mais qu'elle représente l'accessoire, la conséquence ou le complément (au sens de l'article 566 du Nouveau Code de Procédure Civile) des demandes originaires de la Société S.I.D.P et de celles que cette appelante a formulées jusqu'à l'arrêt

du 18 octobre 1996 ; que cette demande de l'appelante est donc recevable ;

Considérant que la carence de Madame Z... est grave et persistante, et que l'intéressée ne formule aucune offre de règlement ; qu'elle n'est pas une débitrice de bonne foi et qu'elle est donc déboutée de sa demande en octroi de délais de grâce, en vertu des articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil ;

Considérant que "la redevance prévue au contrat est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de la propriété du bien" (article 1er alinéa 2 de la loi du 12 juillet 1984) et qu'il est patent que Madame Z... a, jusqu'à ce jour, conservé la jouissance de ce bien, sans payer régulièrement l'intégralité de ces redevances convenues ; que les redevances qu'elle a pu payer à partir du 9 juin 1988 ont eu pour contrepartie la jouissance de ce logement ; que ces paiements avaient donc une cause et une contrepartie, en exécution de ce contrat synallagmatique de location-accession, qu'il

n'y a eu aucun paiement indu (au sens des articles 1235 alinéa 1 et 1376 du Code civil) et que Madame Z... n'est donc pas en droit de réclamer la répétition de ses paiements ; qu'elle est, par conséquent, déboutée de ce chef de demande infondée ;

IV/ Considérant que, compte tenu de l'équité, les époux Z... sont condamnés à payer à la Société S.I.D.P la somme de 10.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Considérant par contre, que Madame Z... qui succombe en ses moyens est, compte tenu de l'équité, déboutée de sa demande en

paiement de 10.00 Francs, en vertu de ce même texte ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire et en dernier ressort :

VU l'arrêt de cette Cour (1ère chambre 2ème section) du 18 octobre 1996) :

VU la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 :

VU les articles 1184 et 1741 du Code civil :

I/ CONSTATE que la Société S.I.D.P se désiste de ses demandes en paiement du droit au bail et relative à la publication du présent arrêt au bureau des hypothèques ;

II/ INFIRME le jugement déféré et STATUANT A NOUVEAU :

. PRONONC

RÉFÉRENCE

JURI, 26 février 1999. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006934601> (consulté le 20 juin 2026).