

Cour d'appel de Versailles, du 5 novembre 1999, 1997-7987

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	05/11/1999
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935376

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL (règles générales) - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Cautionnement
- Durée

FAITS ET PROCEDURE

Selon acte sous seing privé en date du 1er août 1992, Madame SAVART a donné à bail à Mademoiselle X... un local d'habitation sis 28, boulevard Maurice Bertaux à SANNOIS (95).

Par acte sous seing privé en date du 28 juillet 1992, Madame Y... s'est portée caution solidaire de Madame X....

Suite à des impayés Madame SAVART a fait délivrer à Madame X... un commandement de payer la somme de 34.129,12 Francs, resté infructueux.

Par acte d'huissier en date du 12 février 1997, Madame SAVART a fait citer devant le tribunal d'instance de SANNOIS Mademoiselle X... et Madame Y... ès qualités de caution afin de voir :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire,
- ordonner l'expulsion de Mademoiselle X...,
- condamner celle-ci à lui payer la somme de 2.705,03 Francs au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle,
- condamner solidairement les défenderesses à lui payer les sommes de :
 - * 42.244,21 Francs en principal,
 - * 3.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Mademoiselle X... n'a pas contesté devoir la somme réclamée et a sollicité des délais.

Madame Y... a excipé de la résiliation unilatérale de son engagement de caution, le 30 janvier 1995, et a reproché à l'Agence immobilière STELLA de ne pas l'avoir avertie des défaillances de la locataire. A titre subsidiaire, elle a sollicité des délais de paiement.

Par jugement contradictoire en date du 10 avril 1997, le tribunal d'instance de SANNOIS a rendu la décision suivante :

- dit que Madame Y... s'est engagée en qualité de caution jusqu'au terme de février 1997 inclus,
- condamne solidairement Mademoiselle X... et Madame Y... à payer à Madame SAVART la somme de 42.244,21 Francs,
- autorise les défenderesses à s'acquitter de cette somme par 23 mensualités de 500 Francs, le premier paiement devant intervenir dans le mois de la signification, une dernière mensualité devant solder la totalité de la dette,
- dit qu'à défaut d'un seul paiement à son échéance la totalité de la dette deviendra immédiatement exigible,

- constate que le commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail, étant resté infructueux, à l'expiration du délai de deux mois, le bénéfice de la clause résolutoire est acquis,
- ordonne l'expulsion de la défenderesse et de tous occupants de son chef, en la forme habituelle et avec l'assistance de la force publique, si besoin est, dans les deux mois de la signification du présent jugement, faute par elle de quitter les lieux avant cette date,
- rejette la demande aux fins de séquestration des meubles,
- dit que l'indemnité d'occupation que Mademoiselle X... devra payer jusqu'à son départ effectif des lieux sera égale au montant du loyer courant majoré des charges,
- ordonne l'exécution provisoire de la décision,
- condamne Mademoiselle X... à verser au bailleur la somme de 1.500 Francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- rejette les autres demandes,
- condamne les défenderesses aux dépens.

A l'appui de son appel interjeté le 2 octobre 1997, Madame Y... fait grief au premier juge d'avoir décidé qu'elle était tenue de son engagement en tant que caution jusqu'au mois de février 1997, la loi du 6 juillet 1994 étant inapplicable aux cautionnements donnés avant son entrée en vigueur, alors que conformément aux dispositions de l'article 2034 du code civil, son engagement a pris fin le 30 janvier 1995, date à laquelle il a été révoqué ; que la dette de Mademoiselle X... était à cette époque de 31.324,70 Francs, somme qui a fait l'objet d'un apurement en 1995.

Par ailleurs, elle expose que le commandement de payer du 6 décembre 1996 concerne une dette locative postérieure au 5 mars 1995, dont elle ne peut être tenue.

Elle prie la cour de :

- déclarer recevable et fondé l'appel interjeté par Madame Y...,

Y faisant droit,

- infirmer la décision entreprise et statuant à nouveau,
- constater que Madame Y... a révoqué son engagement de caution le 30 janvier 1995,
- dire qu'elle ne saurait être tenue au-delà de cette date,
- constater que l'éventuelle dette qui pouvait exister à cette date, a été apurée le 1er décembre 1995,

En conséquence,

- décharger Madame Y... des condamnations prononcées contre elle, en principal, intérêts frais et accessoires,
- ordonner le remboursement des sommes qui auront pu être versées en vertu de l'exécution provisoire de

la décision entreprise, en principal, intérêts, frais et accessoires avec intérêts au taux légal à compter de leur versement,

- condamner Madame SAVART à porter et payer à la concluante la somme de 5.000 Francs par application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- condamner Madame SAVART en tous les dépens,
- dire que ceux d'appel pourront être recouverts directement par la SCP LISSARRAGUE DUPUIS ET ASSOCIES, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions, Madame SAVART expose que Madame Y... n'est pas fondée à se prévaloir des dispositions de l'article 2034 du code civil, une jurisprudence de la Cour de cassation indiquant que la révocation unilatérale d'un engagement de caution est possible en cas de garantie d'un bail conclu pour une durée indéterminée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; que bien au contraire, il résulte de l'acte de caution lui-même que Madame Y...

s'est engagée "jusqu'à extinction des obligations du locataire". Elle soutient donc que Madame Y... est tenue solidairement avec Mademoiselle X... du solde locatif.

Considérant qu'il a été procédé à l'expulsion de la locataire le 8 avril 1999, elle actualise sa créance à la somme de 108.166,90 Francs.

Elle demande donc à la cour de :

- déclarer Madame Y... irrecevable et en tout cas mal fondée en son appel,
- la débouter de toutes ses demandes, fins et prétentions,
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions sauf à réactualiser la dette locative de Mademoiselle X... à la somme de 108.166,90 Francs,
- condamner Madame Y... à payer la somme de 10.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- la condamner aux entiers dépens lesquels seront recouverts par la SCP LAMBERT DEBRAY CHEMIN, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été signée le 9 septembre 1999 et l'affaire appelée à l'audience du 5 octobre 1999.

SUR CE LA COUR

Considérant que si la caution garantissant l'exécution d'un bail à durée déterminée peut mettre fin unilatéralement à son engagement, il n'en est pas de même de la caution qui s'est engagée jusqu'au terme du bail à durée déterminée et qui demeure tenue jusqu'à ce que le bail prenne fin; qu'en l'espèce, Mme Y... qui s'est engagée "jusqu'à l'extinction des obligations du locataire" reste tenue jusqu'à la date de résiliation du bail, soit deux mois après le commandement de payer resté infructueux, c'est-à-dire jusqu'au

6 février 1997; que c'est à juste titre que le premier juge a retenu que Mme Y... n'était pas tenue au paiement des indemnités d'occupation postérieures à la résiliation du bail;

Considérant que par conséquent, Madame Y... doit être condamnée solidairement au paiement des loyers et charges jusqu'à cette date, soit une somme de 36.439,25 Francs selon le décompte actualisé de la dette de Mademoiselle X... produit par Madame SAVART devant la cour et non contesté par l'appelante;

Considérant que Madame SAVART n'a pas assigné devant la cour Mademoiselle X..., débitrice principale et qu'elle ne lui a pas fait signifier ses conclusions dans lesquelles elle actualise sa créance; que sa demande à ce titre n'est donc pas recevable, puisque formée à l'encontre de Mademoiselle X..., qui n'a pas été atraite en cause d'appel;

Considérant qu'eu égard à l'équité, il y a lieu d'allouer à Madame SAVART la somme de 4.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort:

Confirme le jugement déféré en ses dispositions non contraires à celles du présent arrêt;

Et y ajoutant et réformant:

Dit que Madame Y... est tenue de son engagement de caution jusqu'à la date de résiliation du bail, soit le 6 février 1997;

Condamne Madame Y... solidairement avec Mademoiselle X... à hauteur de la somme de 36.439,25 Francs;

Déclare irrecevable la demande de Madame SAVART de réactualisation de sa créance envers Mademoiselle X..., non appelée en la cause;

Déboute Madame Y... des fins de toutes ses autres demandes;

Condamne Madame Y... à payer à Madame SAVART la somme de 4.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

La condamne à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés directement contre elle par la SCP LAMBERT DEBRAY CHEMIN, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

Et ont signé le présent arrêt:

LE GREFFIER qui a assisté au prononcé

LE PRESIDENT

S. LANGLOIS

A. CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 5 novembre 1999. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935376> (consulté le 20 juin 2026).