

Cour d'appel de Versailles, du 6 novembre 1998, 1996-7603

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	06/11/1998
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935241

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - CAUTIONNEMENT - Extinction - Bail

Suivant acte sous seing privé du 1er octobre 1994, Monsieur et Madame X... ont donné à bail à Monsieur et Madame Y... un logement sis à CLICHY, 3 rue Klock ; par acte séparé du 08 octobre 1994, Monsieur SAID Z... s'est porté caution solidaire des locataires. Par actes du 26 septembre et 02 octobre 1995, les bailleurs ont fait délivrer aux locataires et à la caution un commandement de payer des loyers et charges échus, visant la clause résolutoire et reproduisant les termes des articles 24 de la loi du 06 juillet 1989 et ceux de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990. Le 03 janvier 1989, les époux X... ont fait assigner Monsieur et Madame Y... et Monsieur SAID Z... aux fins notamment de voir constater acquise la clause résolutoire du bail dont s'agit et ordonner l'expulsion de tous occupants ; de les voir condamner à leur payer la somme de 24.238 francs pour loyers et charges impayés, celle de 4.700 francs au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle, celle de 20.000 francs à titre de dommages et intérêts et celle de 5.000 francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. Le 02 avril 1996, le tribunal d'instance de CLICHY, statuant par jugement réputé contradictoire, a : - constaté la résiliation du bail à la date du 27 novembre 1995 par acquisition de la clause résolutoire, - dit que Monsieur et Madame Y... devront quitter les lieux dans le mois de la signification du présent jugement, faute de quoi il pourront être expulsés, ainsi que tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours de la force publique, - autorisé la séquestration de meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux dans tout endroit convenable aux frais et risques des requis, - condamné Monsieur et Madame Y... et Monsieur SAID Z... à payer à Monsieur et Madame X... en deniers ou quittances la somme de 33.484 francs, - fixé à l'équivalent mensuel loyer + charges le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle en compensation de la non perception du loyer

et charges jusqu'au départ effectif des lieux qu'ils seront condamnés à payer, - débouté les parties du surplus de leurs demandes, - ordonné l'exécution provisoire, - condamné Monsieur et Madame Y... et Monsieur SAID Z... à payer à Monsieur et Madame X... la somme de 3.000 francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, - condamné Monsieur et Madame Y... et Monsieur SAID Z... aux dépens. Le 02 août 1996, Monsieur SAID Z... a interjeté appel de cette décision. Il fait grief au jugement entrepris de l'avoir condamné à payer la dette locative des époux Y... en qualité de caution alors que, selon lui, l'acte de cautionnement dont s'agit est nul puisque n'y est pas reproduit, l'article 21 de la loi du 06 juillet 1989 ; et que, de plus, l'acte est irrégulier étant donné qu'il n'a pas pu prendre connaissance de son engagement pas plus que rédiger les mentions manuscrites -figurant pourtant à l'acte- puisqu'il ne sait ni lire, ni écrire le français. Par conséquent, il demande à la Cour de : - le recevoir en son appel, - l'y déclarer bien fondé, - infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau, - dire que l'acte de cautionnement est nul et irrégulier et ne peut produire effet, - débouter Monsieur et Madame X... de toutes leurs demandes fins et conclusions, - les condamner à lui payer la somme de 3.000 francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et aux entiers dépens dont le montant sera recouvré par la SCP

DELCAIRE-BOITEAU, avoués conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile. Les époux X... font valoir quant à eux que : - s'agissant en l'espèce d'un cautionnement à durée déterminée, l'article 22-1 de la loi de 1989 n'a pas à recevoir application, au surplus la caution n'a pas à reproduire in extenso ledit article mais uniquement son premier alinéa, - Monsieur SAID Z... fait preuve d'une particulière mauvaise foi en prétendant ne pas connaître le

français ; qu'il résulte de différents pièces versées aux débats que, selon eux, Monsieur SAID Z... a déjà conclu de nombreux actes sous seing privé ; ils en déduisent que Monsieur SAID Z... s'est, en parfaite connaissance de cause, porté caution des époux Y... relativement au contrat de bail précité. En conséquence, ils prient la Cour de : - confirmer le jugement déféré, - débouter Monsieur SAID Z... de toutes ses demandes, - condamner Monsieur SAID Z... à leur payer la somme de 7.000 francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, - condamner Monsieur SAID Z... aux entiers dépens, de première instance et d'appel lesquels seront recouverts par Maître TREYNET, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile. L'ordonnance de clôture a été signée le 18 juin 1998 et l'affaire plaidée à l'audience du 09 octobre 1998. SUR CE LA COUR : Considérant que Monsieur SAID Z... conteste la validité de son engagement de caution ; Considérant que le bail consenti aux époux Y... est en date du 1er octobre 1994 ; Que l'article 22-1 de la Loi du 6 juillet 1989 (en sa rédaction issue de la loi du 21 juillet 1994) était entré en vigueur depuis le 1er septembre 1994 lorsqu'ont été souscrits les actes, objet du présent litige ; Considérant que selon cet article, la personne qui se porte caution doit, notamment, faire précéder sa signature de la reproduction manuscrite de l'alinéa 1 dudit article, ce à peine de nullité ; Considérant que les bailleurs, qui sollicitent la condamnation de Monsieur SAID Z... en qualité de caution de leurs locataires défaillants, soutiennent que cet article n'est pas applicable en l'espèce dès lors que le bail litigieux est à durée déterminée ; Considérant qu'il est indiqué dans l'acte de cautionnement : "Le présent cautionnement est donné pour la durée du contrat initial et de son renouvellement éventuel." ; Que le bail a été conclu initialement pour une durée de trois années ; Que le

nombre des renouvellements possibles n'est pas expressément précisé ; Que l'utilisation de l'adjectif possessif "son" et de l'adjectif "éventuel" ne permettent pas de déterminer avec certitude le nombre de reconduction envisagée, une ou plusieurs ; Qu'au surplus l'examen du bail proprement dit n'apporte aucun éclaircissement sur le renouvellement du contrat, la clause y afférent étant ainsi rédigée :

"En fin de contrat, le bailleur pourra proposer au locataire le renouvellement du contrat aux clauses et conditions initiales" ; Considérant que contrairement à ce qu'a jugé le tribunal, l'engagement de la caution revêt donc dans ces conditions un caractère indéterminé ; Qu'il importe, dans un souci d'information de la caution, que celle ci sache qu'elle dispose de la faculté de résiliation unilatérale telle que prévue par l'alinéa 1 de l'article 22-1 de la Loi du 6 juillet 1989 et qui, de plus doit faire l'objet d'une reproduction

manuscrite dans l'engagement de la caution ; Considérant que c'est à juste titre que Monsieur SAID Z... soutient que son engagement de caution est nul faute de contenir la reproduction manuscrite de l'alinéa susvisé ; Considérant que surabondamment, il doit être souligné que Monsieur SAID Z... établit, par la production de divers documents, qu'il ne sait pas écrire autrement qu'en utilisant des lettres dites "bâtons" et qu'en tout état de cause, il n'est pas le rédacteur des mentions manuscrites de l'acte ; Que par conséquent manifestement,, il n'était pas à même de comprendre la nature et l'étendue de son engagement ; qu'il y a donc lieu d'infirmer le jugement déféré ; Sur l'application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile : Considérant que l'équité ne commande pas qu'il soit fait application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. PAR CES MOTIFS ; La COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

VU le jugement rendu par le tribunal d'instance de CLICHY le 02

avril 1996 ; INFIRME le jugement uniquement en ce qu'il a condamné Monsieur SAID Z... en sa qualité de caution ; DECLARE nul et de nul effet l'engagement de caution signé par Monsieur SAID Z... ; Par conséquent :

DEBOUTE Monsieur et Madame X... des demandes qu'ils ont formées à l'encontre de Monsieur SAID Z... ; DEBOUTE Monsieur SAID Z... de sa demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ; CONDAMNE Monsieur et Madame X... aux dépens d'appel qui pourront être recouverts par la SCP DELCAIRE-BOITEAU, titulaire d'un office d'avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile. Et ont signé le présent arrêt : Le Greffier,

Le Président, Marie-Hélène EDET.

Alban CHAIX.

RÉFÉRENCE

JURI, 6 novembre 1998. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935241> (consulté le 20 juin 2026).