

# Cour d'appel de Versailles, du 18 mai 2000, 1998-8312

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	18/05/2000
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935731">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935731</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL COMMERCIAL - Résiliation - Clause résolutoire - Suspension - Conditions

## TEXTE INTÉGRAL

---

FAITS ET PROCEDURE : La SARL HOTEL D'ANJOU est propriétaire d'un fonds de commerce d'hôtel meublé qu'elle exploite dans un immeuble situé, 47 rue Louis Rouquier à LEVALLOIS PERRET, en vertu d'une cession de bail commercial qui lui a été consentie avec l'agrément de Monsieur X..., alors propriétaire dudit immeuble. Suivant acte du 22 avril 1998, Monsieur X... a fait délivrer à la société HOTEL d'ANJOU un commandement, visant la clause résolutoire, pour obtenir paiement d'un arriéré de loyer et charges à hauteur de 105.519,93 francs. La société locataire n'ayant pas réglé les causes de ce commandement dans le délai d'un mois imparti, Monsieur X... a saisi le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE pour notamment voir constater l'acquisition de la clause résolutoire, obtenir l'expulsion de la société HOTEL d'ANJOU ainsi que sa condamnation provisionnelle au paiement de l'arriéré de loyer, étant précisé que le CEPME, pris en sa qualité de créancier inscrit, a été également attiré en la cause. Par ordonnance en date du 17 septembre 1998, le magistrat susdésigné, compte tenu de règlements partiels opérés en cours de procédure, a statué dans les termes ci-après : Condamnons la SARL HOTEL d'ANJOU à payer à Monsieur Bernard X... à titre provisionnel, la somme de 57.793,17 francs en deniers ou quittances, avec intérêt au taux légal à compter du 22 avril 1998, à valoir sur l'arriéré locatif ;

Rejetons la demande de délai ; Constatons que la clause résolutoire insérée au bail du 15 juillet 1988 liant les parties est acquise par suite du commandement de payer infructueux délivré le 22 avril 1998 et que le bail est résolu ;

Disons que la SARL HOTEL d'ANJOU devra laisser libre de toute occupation les lieux situés  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 92300 LEVALLOIS

PERRET et qu'à défaut son expulsion et celle de tous occupants de son chef pourra être poursuivie avec l'assistance du commissaire de police ou d'un officier de police judiciaire, et ce, dès la première tentative d'exécution, ainsi que d'un serrurier si besoin est, 2 mois après le commandement d'avoir à libérer les lieux qui sera délivré conformément aux dispositions des articles 61 de la loi 91.650 du 09 juillet 1991 et 194 du décret 92.755 du 31 juillet 1992 ;

Disons qu'il sera procédé, le cas échéant, à la séquestration des meubles selon les modalités fixées par les articles 65 et 66 de la loi 91.650 du 09 juillet 1991 ;

Condamnons la SARL HOTEL d'ANJOU à payer à Monsieur Bernard X..., à titre de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation, une somme de 9.500 francs outre les charges, à compter du 23 mai 1998 ;

Déboutons le CEPME de toutes ses demandes ;

Disons n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Disons n'y avoir lieu à référé sur toute autre demande ;

Condamnons la SARL HOTEL d'ANJOU aux dépens qui incluront le coût du commandement du 22 avril 1998 ;

Rappelons que la présente décision est exécutoire de plein droit. v Appel de cette décision a été interjeté d'une part par la société HOTEL d'ANJOU et d'autre part que le CEPME et les procédures issues de ces actes d'appel séparés ont été joints par ordonnance du

Conseiller de la Mise en Etat ; Par ailleurs, la société HOTEL d'ANJOU ayant été place concomitamment en redressement judiciaire, Maître Laurent BACHELIER, désigné en qualité d'administrateur de cette société et Maître Laurence RIFFIER, désignée en qualité de représentant des créanciers, sont intervenus volontairement en la cause aux côtés de l'appelante. De même, est intervenue volontairement en la cause, aux côtés de Monsieur X..., intimé, Madame Christine Y..., épouse Z..., devenue nu-propriétaire de l'immeuble donné à bail par Monsieur X..., en vertu d'une donation qui lui a été consentie par ce dernier le 05 mai 1999. A l'appui de son recours, la société HOTEL d'ANJOU, assistée de Maître BACHELIER et de Maître RIFFIER, ès-qualités, fait tout d'abord valoir que la décision déférée constatant l'acquisition de la clause résolutoire n'étant pas passée en force de chose jugée à la date du jugement d'ouverture de la procédure collective, le bail ne peut plus être désormais résilié pour un défaut de paiement de loyers échus antérieurement. Ils sollicitent, dès lors, sur le fondement des articles 37, 38 et 47 de la loi du 25 janvier 1985, l'infirmité de l'ordonnance sur ce point. Ils demandent, par ailleurs, à la Cour de constater que, compte tenu des règlements opérés, la dette de loyer s'élevait à la date de l'assignation à la somme de 3.178,62 francs et non pas au montant provisionnel retenu par le premier juge. Enfin, ils réclament à Monsieur X... et à Madame Z... une indemnité de 40.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. v Le CEPME, adopte la même argumentation que la société HOTEL d'ANJOU en ce qui concerne l'impossibilité de constater désormais l'acquisition de la clause résolutoire, eu égard à l'ouverture de la procédure collective, et ajoute qu'il n'appartient à la Cour, statuant en matière de référé, de fixer la créance d'arriéré de loyer. v Monsieur X... et Madame Z..., après

avoir rappelé les nombreux incidents qui les ont opposés à la société HOTEL d'ANJOU, soutiennent que le bail prévoyait que la clause résolutoire devait opérer de plein droit, après un commandement de payer ou une mise en demeure demeurés infructueux, et ce, sans que le bailleur n'ait à remplir aucune autre formalité judiciaire, et ils en déduisent que, dès lors qu'il n'a pas été satisfait aux causes du commandement dans le délai imparti, la clause résolutoire a automatiquement joué conformément au droit commun, les dispositions de l'article 47 de la loi du 25 janvier 1985 étant selon eux inapplicables en la cause. Ils estiment, par ailleurs, que la créance de loyer dont ils poursuivent provisionnellement le recouvrement est parfaitement justifiée. Ils concluent, en conséquence, à la confirmation en toutes ses dispositions de l'ordonnance déférée, sauf à préciser que l'indemnité d'occupation devra être fixée à 25.833 francs par mois, plus les charges à compter du 23 mai 1998 et jusqu'à complète libération des

lieux. Ils sollicitent également la condamnation tant de la société HOTEL d'ANJOU que du CEPME au paiement d'une indemnité de 10.000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. MOTIFS DE LA DECISION Considérant que la Cour, statuant en matière de référé, doit prendre en compte l'évolution du litige et en tirer toutes conséquences de droit quant à la décision qui lui est déférée ; considérant que, en matière de baux commerciaux soumis au décret du 30 septembre 1953, la résiliation de plein droit du bail n'est jamais définitivement acquise, quelles que soient les stipulations contractuelles, aussi longtemps que la locataire a la faculté de demander la suspension des effets de la clause résolutoire et les dispositions d'ordre public de l'article 25 du décret susvisé permettent au locataire de former une telle demande tant que la résiliation n'est pas constatée par une décision passée en force de chose jugée ; qu'il suit de là que les

bailleurs ne peuvent utilement soutenir que, en vertu du seul mécanisme contractuel, la clause résolutoire doit être tenue, en dehors de toute intervention judiciaire, pour définitivement acquise en la cause ; considérant par ailleurs que le commandement a été délivré pour défaut de paiement de loyers échus antérieurement à l'ouverture de la procédure collective concernant la société HOTEL d'ANJOU ; que la résiliation judiciaire du bail n'ayant pas été constatée antérieurement au jugement prononçant le redressement judiciaire par une décision passée en force de chose jugée, l'action tendant à la constatation de la clause résolutoire ne peut plus, en vertu des dispositions de l'article 47 de la loi du 25 janvier 1985, être désormais poursuivie ; que l'ordonnance déférée sera, en conséquence, infirmée en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire et en ce qu'elle a ordonné l'expulsion de la société HOTEL d'ANJOU des lieux loués, avec toutes conséquences de droit ; considérant également que l'action en paiement de l'arriéré de loyer poursuivie par les bailleurs ne peut tendre désormais qu'à une fixation de créance ; or considérant que la Cour, statuant en matière de référé, et donc à titre provisoire, n'a pas le pouvoir de procéder à la fixation d'une créance ; qu'il n'y a donc plus lieu à référé sur ce point, à charge pour les parties de se mieux pourvoir devant les organes de la procédure collective seuls compétents désormais pour arbitrer leurs différends quant au montant de l'arriéré de loyer ; considérant que l'équité ne commande pas qu'il soit fait application en la cause de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; considérant cependant que Monsieur X... et Madame Z..., qui succombent, supporteront les entiers dépens. PAR CES MOTIFS La Cour statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort, REOEOIT la SARL HOTEL d'ANJOU et le CEPME "CREDIT D'EQUIPEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES" SA en leur appel

principal, REOEOIT également Maître Laurent BACHELIER, désigné en qualité d'administrateur au redressement judiciaire de la société HOTEL d'ANJOU ainsi que Maître Laurence RIFFIER, désignée en qualité de représentant des créanciers au même redressement, en leurs interventions, DIT également recevable l'intervention volontaire de Madame Christine Y... épouse Z..., désormais nue-propriétaire de

l'immeuble donné à bail par Monsieur Bernard X... à la SARL HOTEL d'ANJOU, Eu égard à la procédure de redressement judiciaire ouverte à l'encontre de la SARL HOTEL d'ANJOU, INFIRME et met à néant en toutes ses dispositions l'ordonnance déferée, à charge pour les parties de se mieux pourvoir, DIT n'y avoir lieu en la cause à application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, LAISSE les entiers dépens à la charge de Monsieur Bernard X... et de Madame Christine Y... épouse Z..., qui succombent dans l'exercice de leur action, et AUTORISE les avoués des autres parties en causes à poursuivre directement le recouvrement de la part les concernant, comme il est dit à l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. ARRET PRONONCE PAR MONSIEUR ASSIÉ, PRESIDENT ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET LE GREFFIER

LE PRESIDENT M.Thérèse GENISSEL

F. ASSIÉ

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 18 mai 2000. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935731> (consulté le 20 juin 2026).