

# Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 8 avril 1999, 97-18.622, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	08/04/1999
<b>Jurisdiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007402743">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007402743</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] application, les articles 1154 et 1155 du Code civil et, par refus d'application, l'article 1257 du Code civil" ; Mais attendu qu'ayant relevé que les motifs invoqués pour obtenir, en référé, la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le pourvoi formé par : 1 / M. Patrice Z..., 2 / Mme X..., épouse Z..., tous deux domiciliés au tabac "Le Barcelone", 450, Le Grand Mail, 34080 Montpellier, en cassation d'un arrêt rendu le 14 mai 1997 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre, section D), au profit de la société civile de placement immobilier (SCPI) Club Invest, représentée par sa gérante statutaire, la société anonyme Profimmo, dont le siège est ..., défenderesse à la cassation ; Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ; LA COUR, en l'audience publique du 2 mars 1999, où étaient présents : M. Beauvois, président, Mme Stéphan, conseiller rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Boscheron, Toitot, Mme Di Marino, MM. Peyrat, Guerrini, Dupertuys, Philippet, Mme Lardet, conseillers, M. Pronier, Mme Fossaert-Sabatier, conseillers référendaires, M. Guérin, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ; Sur le rapport de Mme Stéphan, conseiller, les observations de Me Cossa, avocat des époux Z..., de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la SCPI Club Invest, les conclusions de M. Guérin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ; Sur le premier moyen : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 14 mai 1997), que la société Club Invest, propriétaire de locaux à usage commercial donnés à bail aux époux Z..., cessionnaires du fonds de commerce exploité dans les lieux, leur a délivré, le 30 janvier 1995, un commandement de payer un arriéré de loyers et charges ; que les locataires ont fait opposition à ce commandement ; Attendu que les époux Z... font grief à l'arrêt de dire qu'ils sont redevables du loyer toutes taxes comprises (TTC) et des charges de copropriété, alors, selon le moyen, "1 ) qu'après avoir constaté que ni le bail ni l'acte de cession ne précisent si le montant du loyer est TTC ou HT, assujetti ou non à la TVA, la cour d'appel, pour considérer néanmoins qu'il résultait des pièces produites que le loyer versé par les époux Z... était un loyer assujetti à la TVA, que le preneur avait toujours acquitté de 1989 à 1993, s'est fondée tout spécialement sur un courrier de ce dernier du 27 avril 1993 qui fait état du montant du loyer résultant de l'application de la TVA ; qu'en réalité, ce courrier est totalement muet sur la question puisqu'il se borne à se référer au renouvellement du bail en octobre 1989 ayant porté le loyer à 16 845 francs par trimestre ; que, dès lors, la cour d'appel, en y ajoutant, a violé ce document et violé ainsi l'article 1134 du Code civil ; 2 ) qu'en toute hypothèse, faute d'avoir précisé d'où elle tenait que le montant du loyer mentionné dans le courrier du 27 avril 1993 était un montant TTC, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ; 3 ) que le bail du 16 juin 1971 faisant la loi des parties contient, dans sa rubrique relative au loyer, une clause selon laquelle, en sus de celui-ci, "le preneur acquittera les impôts et charges ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus à l'article 1er des charges et conditions" ; l'expression "ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus" constitue un renvoi pur et simple à l'article 1er des conditions générales du bail qui ne comporte aucune référence à des charges et encore moins à des charges de copropriété puisqu'il se borne à verser

des impôts et taxes ; qu'en substituant, dans la clause susvisée, à l'expression neutre "impôts et charges tel qu'il est stipulé...", l'expression "impôts et charges telles qu'il est stipulé...", expression qui, par l'emploi d'un adjectif au féminin pluriel, implique que l'article auquel il est renvoyé vise nécessairement des charges, la cour d'appel a dénaturé ladite clause, en violation de l'article 1134 du Code civil ; 4 ) que la clause du bail relative au loyer, par les termes utilisés ("ainsi qu'il est stipulé"), renvoie purement et simplement à la stipulation figurant à l'article 1er des conditions générales sans y rien ajouter ni l'interpréter ; qu'en substituant à ce renvoi pur et simple, par modification des termes utilisés, une expression impliquant que la stipulation à laquelle il est renvoyé concerne des charges, quel que soit son libellé, la cour d'appel a méconnu la loi des parties, violant de plus fort l'article 1134 du Code civil ; 5 ) que, du même coup, en modifiant et la lettre et la portée de la clause qui renvoie à l'article 1er des conditions générales, pour poser en principe que celui-ci concerne des charges, bien qu'il n'en mentionne pas, la cour d'appel a également méconnu la loi des parties quant à la portée dudit article 1er, en violation derechef de l'article 1134 du Code civil ; 6 ) qu'en isolant le mot "contributions" de son contexte dans l'article 1er des conditions générales, pour l'assimiler aux charges de copropriété, alors que le mot figure dans une phrase énonçant "le preneur acquittera exactement ses contributions mobilières, la contribution des patentes et d'une façon générale tous les impôts, contributions et taxes lui incombant", contexte dont il résulte

clairement qu'il ne peut s'agir que de contributions fiscales, la cour d'appel a dénaturé cette stipulation contractuelle, en violation une nouvelle fois de l'article 1134 du Code civil ; 7 ) que les charges de copropriété ne sont pas une obligation incombant normalement au preneur et dont le bailleur peut être "responsable", selon l'expression utilisée par la loi fiscale pour les impôts locaux, mais une obligation incombant normalement au bailleur en sa qualité de copropriétaire et que le preneur peut être seulement tenu de lui rembourser que si une stipulation du bail, d'ailleurs inopposable à la copropriété, le prévoit ; que, dès lors, en déduisant d'une clause aux termes de laquelle "le preneur acquittera (...) d'une façon générale tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont la société bailleuse pourrait être responsable", l'obligation du preneur de rembourser les charges de copropriété du bailleur, la cour d'appel a, renversant la logique de cette clause, violé l'article 1134 du Code civil ; 8 ) que, dans leurs conclusions d'appel, les époux Z... avaient fait valoir que M. Y..., mandataire de la SCI Font-Del-Rey, aux droits de laquelle vient la SCPI Club Invest, leur a adressé, le 23 octobre 1990, une correspondance rédigée par le syndic de la copropriété pour la gérante de la SCI, aux termes de laquelle il apparaît que locataires et propriétaires des fonds de commerce de la SCI Font-Del-Rey n'ont jamais payé aucune charge ; que, dès lors, en affirmant que l'argumentation du preneur, selon laquelle il n'est pas redevable des charges de copropriété, se heurte à l'exécution faite par lui et de bonne foi des clauses du bail depuis qu'il est dans les lieux puisqu'il s'est acquitté des charges de copropriété, sans répondre aux conclusions précitées dont il

s'évinçait au contraire que ni les époux Z..., ni les autres locataires ou propriétaires des fonds de commerce, n'ont opéré de règlement de cette nature, la cour d'appel a entaché l'arrêt attaqué d'un défaut de motifs en violation de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile" ; Mais attendu, d'une part, qu'ayant procédé à l'analyse de l'ensemble des pièces produites, et notamment du contrat de bail et de l'acte de cession du fonds de commerce, ainsi que de la lettre du 27 avril 1993, et s'étant référée à la pratique antérieure des parties, la cour d'appel, qui a apprécié souverainement l'intention de celles-ci et pu déduire de ses constatations que le loyer contractuel était assujéti à la TVA, a légalement justifié sa décision de ce chef ; Attendu, d'autre part, qu'ayant, par une interprétation exclusive de dénaturation des clauses du bail, que leur ambiguïté rendait nécessaire, souverainement retenu que le locataire, qui devait s'acquitter d'une façon générale des contributions lui incombant dont la bailleresse pouvait être responsable, était redevable également des charges de copropriété, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ; Sur le second moyen : Attendu que les époux Z... font grief à l'arrêt de les condamner à payer les intérêts au taux légal, avec capitalisation, sur chaque terme des loyers et charges à compter de leur exigibilité et d'ordonner à due concurrence la déconsignation des sommes séquestrées, alors, selon le moyen, "que la consignation vaut paiement et entraîne donc la cessation du cours des intérêts ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément constaté que le montant des loyers et charges a été séquestré entre les mains du président de la chambre départementale des huissiers en exécution d'une ordonnance de référé du 3 novembre 1994 ; que, dès lors, en condamnant néanmoins les époux Z... à s'acquitter des loyers et charges depuis le quatrième trimestre 1993 pour un montant de 347 802 francs, arrêté au quatrième trimestre 1996, avec intérêts de droit sur chaque terme à compter de son exigibilité et capitalisation de ces intérêts, tout en ordonnant à due concurrence la déconsignation des sommes séquestrées, la cour d'appel a violé, par fausse application, les articles 1154 et 1155 du Code civil et, par refus d'application, l'article 1257 du Code civil" ; Mais attendu qu'ayant relevé que les motifs invoqués pour obtenir, en référé, la séquestration du montant des loyers et charges s'étaient révélés fallacieux puisqu'aucune infiltration n'avait été constatée par l'expert commis dans les lieux loués, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne les époux Z... aux dépens ; Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les époux Z... à payer à la SCPI Club Invest la somme de 9 000 francs ; Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit avril mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 8 avril 1999. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007402743> (consulté le 20 juin 2026).