

# Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 mars 2017, 16-11.765, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	02/03/2017
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>ECLI</b>	ECLI:FR:CCASS:2017:C300261
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034145769">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034145769</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] clause résolutoire doit être déclarée acquise au bailleur par infirmation du jugement entrepris et qu'il convient de faire droit aux demandes de la société Foncière 168 Wilson d'expulsion et de séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Cassation

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Sur le moyen unique : Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 décembre 2015), que la société foncière 168 Wilson, propriétaire de lots, dans un immeuble en copropriété, donnés à bail à M. et Mme [C], a, après délivrance d'un commandement d'habiter personnellement les lots [Cadastre 1] et [Cadastre 2], visant la clause résolutoire contenue dans le bail, sollicité la résiliation de celui-ci ; Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que, l'escalier n'étant pas signalé sur le plan des lieux annexé à l'état descriptif de division, le lot n° [Cadastre 2] peut être soit le lot situé face à l'escalier, soit le lot situé première porte gauche, mais en aucun cas le lot situé deuxième porte gauche ; Qu'en statuant ainsi, alors que le dessin de l'escalier figure sur le plan, dont il ressort que le lot n° [Cadastre 2] est accessible par une porte située en face de l'escalier et le lot n° [Cadastre 3] par une porte située à gauche de cet escalier, la cour d'appel, qui a dénaturé ce document clair et précis, a violé le principe susvisé ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 décembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ; Condamne la société foncière 168 Wilson aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société foncière 168 Wilson et la condamne à payer à M. et Mme [C] la somme globale de 3 000 euros ; Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux mars deux mille dix-sept. MOYEN ANNEXE au présent arrêt Moyen produit par la SCP Bouleuz, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [C] Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR constaté l'acquisition de la clause résolutoire visée au commandement délivré le 5 janvier 2012 et ordonné l'expulsion des époux [C] et celle de tous occupants de leur chef des lieux loués, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, à défaut de départ volontaire des lieux dans les trois mois de la mise à disposition du présent arrêt, D'AVOIR autorisé la société Foncière 168 Wilson à faire entreposer et à vendre les objets mobiliers se trouvant dans les lieux loués dans les conditions prévues par le code des procédures civiles d'exécution, D'AVOIR fixé l'indemnité mensuelle d'occupation due à compter du 5 février 2012 au montant du loyer contractuel mensuel, taxes et charges en sus et condamné solidairement M. [I] [C] et Mme [B] [Q] épouse [C] à payer cette indemnité d'occupation à la société Foncière 168 Wilson ; AUX MOTIFS QUE l'article 1er du bail du 1er septembre 2003 dispose que les locaux loués se composent d'une cuisine, d'une cave, d'une arrière-boutique, au-dessus, un appartement de deux pièces, et sur cour une chambre au premier étage ; qu'il ajoute que le preneur... "devra consacrer lesdits lieux uniquement, savoir : la boutique à l'exploitation de

son commerce de Café Bar Restaurant, sans pouvoir en faire d'autre, même temporairement, l'arrière boutique et les autres lieux, à leur habitation personnelle et à l'emmagasiner de marchandises" ; que les parties s'accordent sur le fait que le bail ne précise pas les numéros des lots de copropriété loués par la société Foncière 168 Wilson aux époux [C], que l'appartement de deux pièces correspond au lot [Cadastré 1] et que la chambre sur cour au premier étage correspond au lot n° [Cadastré 2] de la copropriété ; que le commandement signifié le 5 janvier 2012 visait la clause résolutoire du bail insérée au bail initial du 1er septembre 1994 autorisant la résiliation du bail en cas de manquement du preneur à l'une quelconque de ses obligations un mois après mise en demeure adressée par acte extra judiciaire restée infructueuse ; que la demande de production par les époux [C] de la police d'assurance des lieux loués et des justificatifs du paiement des primes d'assurance a été satisfaite et que les parties en conviennent ; que le second grief visé dans le commandement concerne le défaut d'habitation personnelle des lots n° [Cadastré 1] et [Cadastré 2] de l'immeuble donné à bail et que le constat dressé par Maître [M] le 26 janvier 2012, dénoncé par les époux [C] permet de constater que le 26 janvier 2012 le lot [Cadastré 1] situé au 1er étage sur rue servait au stockage de bonbonnes de gaz et de pompes à bière et que l'appartement n'était pas habité ; que reste à trancher le point qui oppose essentiellement les parties, à savoir la réalité et la persistance à compter du 6 février 2012 du grief de défaut d'occupation personnelle du lot [Cadastré 2] par les époux [C], la société Foncière 168 Wilson arguant dans le corps du commandement qu'il résulte d'un procès-verbal de constat du 21 septembre 2010 que le lot [Cadastré 2] / [Cadastré 3] était occupé par Mme [Y] et M. [L], et enjoignant aux époux [C] d'occuper personnellement ce lot sous peine de constat de l'acquisition de la clause résolutoire ; que le tribunal a justement déclaré le constat du 21 septembre 2010 inopposable aux époux [C], s'agissant d'un constat dressé après ordonnance sur requête de la société Foncière 168 Wilson dont copie n'a pas été laissée aux époux [C], conformément à l'article 495 du code de procédure civile ; qu'en revanche, il a estimé que la preuve était rapportée par le constat de Me [M] du 26 janvier 2012 d'une occupation personnelle du lot [Cadastré 2] par les époux [C], l'huissier ayant constaté dans la chambre située bâtiment sur cour, deuxième entrée, premier étage, deuxième porte à gauche, que dans cette chambre qui comporte un lit et un bureau est installée un ordinateur et qu'y étaient présents de nombreux papiers au nom de M. et Mme [C], M. [C] déclarant à l'huissier qu'il occupait la chambre à usage de bureau ; qu'à l'examen du plan des locaux, la preuve que ce constat non contradictoire ait été dressé dans le lot n° [Cadastré 2] n'est pas rapportée, l'huissier précisant qu'il a effectué son constat dans la chambre située bâtiment sur cour, deuxième entrée, premier étage, deuxième porte à gauche, pièce qui ne peut correspondre au lot n° [Cadastré 2] donné en location aux époux [C] ; qu'en effet, le plan des lots versé aux débats permet de constater que le lot [Cadastré 2] est le premier des lots du 1er étage du bâtiment sur cour ; que l'escalier n'étant pas signalé sur le plan, le lot [Cadastré 2] peut être soit le lot situé face à l'escalier, soit le lot situé première porte gauche mais en aucun cas le lot situé deuxième porte gauche ; que le constat non contradictoire dressé le 26 janvier 2012, en présence de M. [C], ne peut donc

faire la preuve de l'occupation personnelle par les époux [C] du lot n° [Cadastre 2] alors que le constat du 6 février 2012, établi sur requête de la société Foncière 168 Wilson par Me [D] a été dressé dans le lot situé dans le bâtiment sur cour au 1er étage 1ère porte gauche qui ne peut que correspondre au lot n° [Cadastre 2] ; qu'en effet, si, comme le soutiennent les époux [C], il est exact que le règlement de copropriété précise que le lot n° [Cadastre 2] est situé au premier étage porte face sur le palier et le lot [Cadastre 3] au premier étage porte à gauche sur le palier, il résulte clairement de l'examen du plan que si le lot n° [Cadastre 2] est face à l'escalier, on y accède par la première porte gauche alors que l'accès du lot n° [Cadastre 3] se fait par la 2ème porte gauche ; que le Tribunal en a déduit justement que le lot situé au 1er étage porte gauche visité par l'huissier [D] le 6 février 2012 était bien le lot n° [Cadastre 2] donné en location aux époux [C] ; que Me [D] a constaté, à l'intérieur de cette chambre, la présence de deux personnes M. [J] et Mme [X], de nationalité ukrainienne qui ont déclaré à l'huissier vivre à cette adresse depuis environ 3 mois et régler un loyer de 260 euros par mois au "café situé au rez-de-chaussée à droite dans la cour et à gauche face à l'entrée de l'immeuble" ; qu'il en résulte la preuve d'une occupation par des tiers et moyennant rémunération du lot n° [Cadastre 2] en contravention avec la clause de destination du bail, infraction au bail qui s'est poursuivie après l'expiration du délai d'un mois prévu dans le commandement du 5 janvier 2012 visant la clause résolutoire du bail ; qu'il s'ensuit que la clause résolutoire doit être déclarée acquise au bailleur par infirmation du jugement entrepris et qu'il convient de faire droit aux demandes de la société Foncière 168 Wilson d'expulsion et de séquestration des meubles et de condamnation solidaire des époux [C] au paiement d'une indemnité d'occupation due à compter du 6 février 2012 égale au montant du loyer contractuel, charges et taxes en sus, la demande en fixation d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer n'étant pas justifiée ; qu'il convient en conséquence de débouter les époux [C] de toutes leurs demandes, et notamment de leur demande en paiement d'une indemnité d'éviction, laquelle n'est pas due compte tenu de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire ; 1. ALORS QU'il est interdit aux juges du fond de dénaturer les documents de la clause ; qu'il ressort des mentions claires et précises du plan versé aux débats qu'il existe deux lots, soit les lots nos [Cadastre 2] et [Cadastre 3], le premier étant accessible par la porte située face à l'escalier dont le dessin apparaît clairement, le second étant accessible par une porte située à gauche depuis l'escalier ; qu'en décidant qu'il en ressort du plan qu'on accède au lot n° [Cadastre 2] par la première porte gauche et au lot n° [Cadastre 3] par la deuxième porte à gauche, la Cour d'appel a violé le dit principe, ensemble l'article 1134 du Code civil ; 2. ALORS subsidiairement QUE les mentions figurant sur l'état descriptif de division intégré dans le règlement de copropriété l'emportent sur celle d'un plan qui y est annexé ; qu'il ressort du règlement de copropriété qui précisait dans l'état descriptif de division qu'il existait seulement deux lots au premier étage, soit le lot n° [Cadastre 2] situé porte face sur le palier et le lot n° [Cadastre 3] situé porte gauche sur le palier ; qu'en retenant à l'examen du plan, que le lot n° [Cadastre 2] peut être soit le lot situé face à l'escalier, soit le lot situé première porte à gauche, mais, en aucun cas, le lot situé deuxième porte à

gauche, la Cour d'appel qui a retenu l'existence de trois lots, quand l'état descriptif de division n'en retenait que deux, a violé l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1134 du Code civil ; 3. ALORS subsidiairement QUE les mentions de l'état descriptif de division l'emportent sur celle d'un plan dès lors qu'il n'est pas permis de modifier unilatéralement ce dernier ; qu'en décidant qu'il résulte clairement de l'examen du plan que « si le lot n° [Cadastre 2] est face à l'escalier, on y accède par la première porte à gauche, alors que l'accès du lot n° [Cadastre 3] se fait par la deuxième porte à gauche » (arrêt attaqué, p. 6, 5ème alinéa), tout en reconnaissant que le règlement de copropriété précise que le lot n° [Cadastre 2] est situé au premier étage porte face sur le palier et le lot n° [Cadastre 3], au premier étage, porte à gauche sur le palier, la Cour d'appel qui a privilégié les mentions du plan au détriment de celles du règlement de copropriété, a violé l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'état descriptif de division ; 4. ALORS QU'en s'abstenant de s'expliquer sur le second constat établi par Me [M], huissier de justice, le 16 décembre 2013 par lequel il a constaté qu'il existait sur le palier du premier étage, deux portes palières, l'une située à gauche en montant l'escalier, l'autre située face à l'escalier, ainsi que M. et Mme [C] l'ont soutenu dans les conclusions (p. 9), la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2017:C300261

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 2 mars 2017, ECLI:FR:CCASS:2017:C300261. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034145769> (consulté le 20 juin 2026).