

# Cour d'appel de Basse-Terre, 11 juillet 2022, 21/005901

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Date</b>                 | 11/07/2022  |
| <b>Juridiction / Nature</b> | JURI  |
| <b>URL Légifrance</b>       | <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046991462">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046991462</a> |

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] payer la somme de 6 615 euros à titre de dommages et intérêts, -dire que la somme due par les appelants sera déduite des sommes qu'elle doit au titre des loyers futurs, -l'autoriser à procéder à la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

COUR D'APPEL DE BASSE-TERRE 2<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE ARRET No 444 DU 11 JUILLET 2022 No RG 21/00590 No Portalis DBV7-V-B7F-DKKH Décision déférée à la cour : Jugement du juge des contentieux de la Protection du tribunal judiciaire de Pointe-à-Pitre, décision attaquée en date du 23 avril 2021, enregistrée sous le no 11-20-000344. APPELANTS : Madame [T] [E] [P] [Adresse 6] [Adresse 6] [Localité 3] Représentée par Me Nicole Colette Cotellon, avocat au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BART Monsieur [S] [K] [P] [Adresse 6] [Localité 3] Représenté par Me Nicole Colette Cotellon,, avocat au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BART INTIMÉE : Madame [W] [C] [Adresse 2] [Localité 4] Représentée par Me Jan-Marc Ferly de la Selarl Cqfd Avocats, avocat au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BART (bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/001352 du 01/07/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Basse-Terre) COMPOSITION DE LA COUR En application des dispositions de l'article 799 alinéa 3 du code de procédure civile, le conseiller de la mise en état, à la demande des parties, a autorisé les avocats à déposer leur dossier au greffe de la chambre civile jusqu'au 23 mai 2022. Par avis du 23 mai 2022 le président a informé les parties que l'affaire était mise en délibéré devant la chambre civile de la cour composée de : Madame Corinne Desjardins, présidente de chambre, Madame Annabelle Clédat, conseillère, Madame Christine Defoy, conseillère, qui en ont délibéré. Les parties ont été avisées de ce que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour le 11 juillet 2022. GREFFIER en charge du dépôt des dossiers et lors du prononcé Madame Armélida Rayapin. ARRET : Contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées conformément à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile. Signé par Mme Corinne Desjardins, Présidente de chambre et par Mme Armélida Rayapin, greffière, à laquelle la décision a été remise par le magistrat signataire FAITS ET PROCEDURES Suivant acte sous seing privé en date du 1er juillet 2013, Mme [T], [E] [P] et M. [S], [K] [P] ont loué à M. [W] [R] [C] un bien, sis [Adresse 5], moyennant le règlement d'un loyer d'un montant de 1050 euros hors charges. Le 21 août 2018, les bailleurs ont fait délivrer à leur locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire et l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, la mettant en demeure d'avoir à régler la somme de 3 150 euros au titre des loyers échus et impayés au 16 septembre 2019. Suivant exploit d'huissier en date du 21 janvier 2020, Mme [T], [E] [P] et M. [S] [K] [P] ont assigné M. [W], [K] [C] devant le juge des contentieux de la protection de Pointe-à-Pitre aux fins de résiliation de bail et d'expulsion. Par jugement du 23 avril 2021, le juge des contentieux et de la protection de Pointe-à-Pitre a : -déclaré irrecevable la demande aux fins de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, -déclaré irrecevable l'ensemble des demandes reconventionnelles formées par M. [W] [R] [C], -condamné M. [W], [R] [C], à verser à Mme [E] [P] la somme de 31 500 euros au titre de l'arriéré des loyers dus au 30 novembre 2020, avec les intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision, -condamné M.

[W] [C] à verser à Mme [T], [E] [P] et à M. [S] [P] la somme de 1 250 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,-condamné M. [W] [R] [C] aux entiers dépens,-rappelé que la présente décision est exécutoire de plein droit. Le 26 mai 2021, Mme [T], [E] [P] et M. [S], [K] [P] ont interjeté appel de la présente décision en ce qu'elle a déclaré irrecevable la demande aux fins de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire. La procédure a été enregistrée sous le numéro 21/ 00590.Le 30 juin 2021, M. [W] [C] a régularisé sa constitution d'intimée par la voie électronique. Le 30 juin 2021, ce dernier a également interjeté appel de la décision de la décision rendue le 23 avril 2021 par le juge des contentieux et de la protection de Pointe-à-Pitre en ce qu'elle a déclaré irrecevable l'ensemble de ses demandes reconventionnelles et en ce qu'elle l'a condamné à payer la somme de 31 500 euros au titre de l'arriéré locatif au 30 novembre 2020, avec les intérêts au taux légal à compter de la signification de la décision et enfin en ce qu'elle l'a condamné à payer aux consorts [P] la somme de 1250 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens. Cette procédure a été enregistrée sous le numéro 21/00725.Suivant ordonnance en date du 25 avril 2022, le conseiller de la mise en état a ordonné la jonction de l'instance enrôlée sous le numéro 21/00725, sous le numéro 21/00590.Les parties ayant conclu, l'ordonnance de clôture est intervenue le 16 mai 2022.L'affaire a été évoquée à l'audience 23 mai 2022 et mise en délibéré au 11 juillet 2022.PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

1/ Mme [T], [E] [P] et M. [S], [K], appelants : Vu les conclusions notifiées par les appelants le 1er juillet 2021 par lesquelles ceux-ci demandent à la cour de : -déclarer recevable et bien fondé l'appel interjeté,- infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande aux fins d'acquisition de la clause résolutoire,-le confirmer pour le reste,-statuant de nouveau, constater l'acquisition de la clause résolutoire et subsidiairement prononcer la résiliation du contrat de location conclu le 1er juillet 2013, - ordonner l'expulsion de M. [W] [C] des lieux qu'elle occupe [Adresse 1], ainsi que de tous occupants de son chef, en la forme ordinaire et avec l'assistance d'un serrurier et le concours de la force publique si besoin est,-dire qu'il sera également fait application règlementaire de l'article R153-1 quant à la force publique, - condamner M. [W] [C] à leur payer une indemnité mensuelle d'occupation de 1050 euros, outre le paiement des charges de la date de résiliation du bail jusqu'à la complète libération des lieux et la remise des clés, -condamner M. [W] [C] à leur payer la somme de 3000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens de la procédure, comprenant les frais du commandement de payer, délivré le 12 décembre 2018,-prononcer l'exécution provisoire. En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se reporter aux dernières conclusions pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens.

2/ M. [W] [C], intimé : Vu les conclusions notifiées par M. [W] [C] le 13 septembre 2021, par lesquelles celle-ci demande à la cour de : -prononcer l'annulation du commandement de payer les loyers, -prononcer l'annulation du congé pour vendre,- débouter Mme [T] [P] et M. [S] [P] de toutes fins, moyens et conclusions,-infirmer le jugement déféré, -condamner Mme [T] [P] et M. [S] [P] à lui verser la somme de 1 557, 73 euros au titre des surconsommations d'eau des mois de

janvier à septembre 2018,-condamner Mme [T] [P] et M. [S] [P] à lui payer la somme de 80 000 euros au titre du remplacement des meubles perdus suite aux dégâts des eaux et fuites,-condamner Mme [T] [P] et M. [S] [P] à lui payer la somme de 13 230 euros au titre du non respect de l'obligation d'entretien continu et de jouissance paisible, -condamner Mme [T] [P] et M. [S] [P] la somme de 19 882, 15 euros au titre du remboursement des réparations qu'a entreprises la locataire et des intérêts au taux légal,-condamner Mme [T] [P] et M. [S] [P] à lui payer la somme de 6 615 euros à titre de dommages et intérêts, -dire que la somme due par les appelants sera déduite des sommes qu'elle doit au titre des loyers futurs,-l'autoriser à procéder à la séquestration des loyers jusqu'à la réhabilitation du logement, -condamner Mme [T] [P] et M. [S] [P] à effectuer les réparations incombant aux propriétaires, avec une astreinte de 300 euros par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir à savoir : la réparation des fuites et infiltrations d'eau, la réfection des joints et canalisations de la maison, le traitement des nuisibles ( chauve-souris et termites), la réfection des prises électriques, le réparation des fuites, infiltrations et joints dans la salle d'eau, la réparation des deux WC du logement, l'entretien des systèmes de climatisation, la réparation du système d'ouverture et du portail du logement, la réhabilitation de la gouttière du garage,-condamner Mme [T] [P] et M. [S] [P] à lui verser la somme de 5000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, -condamner Mme [T] [P] et M. [S] [P] aux entiers dépens de la procédure. En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se reporter aux dernières conclusions pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens. MOTIFS : Sur la nullité du commandement de payer et du congé aux fins de vendre,Les articles 112 à 116 du code de procédure civile concernent les nullités des actes de procédure pour vice de forme, tandis que les articles 117 à 121 du même code traitent des nullités pour irrégularités de fond. Dans le cadre de ses conclusions d'appel, M. [W] [C] argue, tant de la nullité du commandement de payer, que du congé aux fins de vendre qui leur ont été délivrés par les consorts [P] le 21 août 2018.Pour ce faire, l'intimé argue s'agissant du commandement de payer, qu'il a toujours payé les loyers, comme en attestent les quittances versées aux débats, et que par conséquent le commandement est nul et de nul effet. S'agissant du congé aux fins de vendre, M. [W] [C] expose que le congé aux fins de vendre n'avait en réalité aucun autre but que d'obtenir son expulsion des lieux loués, dans la mesure où il avait sollicité auprès de ses bailleurs l'accomplissement de travaux. Toutefois, les moyens ainsi soulevés ne sont pas pertinents, ne rentrant pas dans les cas visés par les articles précités sur les exceptions de nullité. En effet, le fait que les sommes visées au commandement de payer aient éventuellement été payées, n'entraîne pas la nullité du commandement, en l'absence de vice de forme ou de fond, mais son caractère non avénu, puisque la dette a été apurée. De plus, à supposer que le congé aux fins de vendre ait été délivré frauduleusement, ce qui en l'état n'est pas prouvé, la sanction d'un tel comportement n'est pas la nullité de l'acte, mais la condamnation du bailleur à indemniser son locataire, sa responsabilité civile étant de facto engagée. Dans ces conditions, il s'ensuit que les demandes en nullité du commandement de payer et du congé aux fins de vendre délivrés le 21 août 2018 formées par M. [W] [C]

ne pourront qu'être écartées par la cour. Sur l'acquisition de la clause résolutoire et ses conséquences, l'article 24 II et III de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le bailleur doit, à peine d'irrecevabilité de sa demande en résiliation de bail, notifier l'assignation, au moins deux mois avant la date d'audience au représentant de l'Etat dans le département. Les appelants critiquent le jugement déféré en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande aux fins de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en application de la disposition précitée, le premier juge ayant considéré sur ce point que les bailleurs n'avaient pas justifié de la notification de l'assignation au représentant de l'Etat dans le département, au moins deux mois avant la date d'audience. Or, force est de constater, au vu de la pièce no16 que les appelants versent aux débats, que l'assignation en date du 20 janvier 2021 a bien été notifiée à la préfecture de la Guadeloupe, qui en a accusé réception le 23 janvier suivant. Toutefois, l'audience ayant eu lieu le 24 février 2021, le délai de deux mois visé à l'article susvisé n'a pas été respecté. Dans ces conditions, le représentant de l'Etat au niveau du département n'ayant été avisé qu'un mois avant la date d'audience de l'existence de l'assignation en résiliation de bail, la cour ne pourra que confirmer le jugement déféré qui a déclaré irrecevable la demande des bailleurs tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire. Dès lors que la demande constatant l'acquisition de la clause résolutoire est irrecevable, il en sera de même des demandes consécutives en expulsion, et en fixation d'une indemnité mensuelle d'occupation. Sur les demandes reconventionnelles du locataire, l'article 122 du code de procédure civile dispose que constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée. L'intimé critique le jugement déféré, qui a déclaré irrecevable l'ensemble de ses demandes reconventionnelles, en arguant de la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée, le premier juge ayant indiqué que ces demandes avaient déjà fait l'objet entre les parties d'un jugement rendu par le tribunal d'instance de Pointe-à-Pitre le 31 octobre 2019 contre lequel d'ailleurs M. [C] avait interjeté appel, la procédure étant pendante devant la cour d'appel de Basse-Terre. Or en cause d'appel, M. [C] réitère ses demandes reconventionnelles formées en première instance, sans invoquer un quelconque moyen pour contrer la fin de non-recevoir qui lui a été opposée en première instance. Néanmoins, force est de constater, au vu de la pièce no5 produite par les appelants, que les demandes reconventionnelles litigieuses ont déjà donné lieu à un jugement rendu effectivement le 31 octobre 2019 par le tribunal d'instance de Pointe-à-Pitre qui a débouté M. [C] de l'ensemble de ses demandes et qui a fait l'objet d'un appel de la part de l'intimée. Dans ces conditions, l'autorité de la chose jugée fait nécessairement obstacle aux demandes reconventionnelles formées en appel par M. [W] [C] de sorte que le jugement déféré sera confirmé sur ce point. Sur le paiement de l'arriéré locatif, l'intimé critique également le jugement déféré qui l'a condamnée à payer aux consorts [P] la somme de 31 500 euros au titre de l'arriéré locatif au 30 novembre 2020, avec les intérêts au taux légal à compter de la signification de la décision. A ce titre, il est acquis que sur la période allant du mois de juin

2018 à novembre 2020, M. [W] [C] devait s'acquitter au titre des loyers de la somme globale de 31 500 euros (1050 X 30 mois) au titre de l'arriéré locatif. Dans ses conclusions, l'intimé argue du paiement des loyers des mois de janvier 2018 à juin 2019, en faisant état de quittances de loyers qu'il ne verse toutefois pas aux débats. M. [W] [C] ne rapporte donc pas la preuve de l'exécution de ses obligations contractuelles, dès lors qu'il ne produit qu'une attestation de paiement de la caisse d'allocations familiales incluant une allocation logement. Il en résulte que la créance locative des consorts [P] étant établie, le jugement déféré sera confirmé sur ce point. Sur les autres demandes, Les dispositions prises en application de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens dans le cadre du jugement déféré seront également confirmées, aucun élément ne permettant de les remettre en cause. Chacune des parties défailant en ses prétentions en appel, il ne paraît pas inéquitable de ne pas faire application de l'article 700 du code de procédure civile et de dire que chacune des parties conservera la charge des dépens qu'elle a exposés en cause d'appel, lesquels seront recouverts, s'agissant de l'intimé, conformément aux dispositions sur l'aide juridictionnelle. Enfin, l'exécution provisoire ne sera pas ordonnée, le pourvoi en cassation n'étant pas suspensif d'exécution. PAR CES MOTIFS : La cour, statuant publiquement, par décision contradictoire, mise à disposition au greffe et en dernier ressort, Déboute M. [W] [C] de ses demandes en annulation du commandement de payer et du congé pour vendre délivrés les 21 août 2018, Confirme le jugement déféré dans toutes ses dispositions, Y ajoutant, Déboute Mme [T], [E] [P] et M. [S] [K] [P] de leur demande d'exécution provisoire, Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile, Dit que chacune des parties supportera la charge de ses propres dépens exposés en cause d'appel, qui seront recouverts s'agissant de M. [W] [C], conformément aux dispositions sur l'aide juridictionnelle. Et ont signé, La greffière, La présidente

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 11 juillet 2022. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046991462> (consulté le 23 juin 2026).