

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 mars 2021, 20-11.106, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	04/03/2021
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2021:C300202
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043253154

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] est avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, du logement qu'ils occupent dans l'immeuble situé [...] (3e étage escalier B), d'AVOIR ordonné, à défaut d'enlèvement volontaire, la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : CIV. 3JLCOUR DE CASSATION _____Audience publique du 4 mars 2021CassationM. CHAUVIN, présidentArrêt n° 202 F-DPourvoi n° K 20-11.106R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E _____AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 MARS 20211°/ M. E... D...,2°/ Mme U... H..., épouse D...,tous deux domiciliés [...] ,ont formé le pourvoi n° K 20-11.106 contre l'arrêt rendu le 22 novembre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige les opposant :1°/ à Mme T... N... , épouse J... , domiciliée [...] ,2°/ à Mme K... Y... épouse F... , domiciliée [...] ,3°/ à M. L... F... , domicilié [...] ,4°/ à M. W... F... , domicilié [...] ,5°/ à Mme B... F... , épouse C..., domiciliée [...] ,6°/ à M. L... N... , domicilié [...] ,7°/ à M. X... N... , domicilié [...] ,défendeurs à la cassation.Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.Le dossier a été communiqué au procureur général.Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. et Mme D..., après débats en l'audience publique du 19 janvier 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.Faits et procédure1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 novembre 2019), les 4 et 9 février 2016, Mme T... N... , Mme Y..., M. L... F... , M. W... F... , Mme B... F... , M. L... N... et M. X... N... (les consorts I... F... N...), propriétaires d'un appartement donné à bail à M. et Mme D..., leur ont délivré un commandement visant la clause résolutoire afin d'obtenir le paiement d'un arriéré de loyers et de charges locatives.2. Contestant devoir la somme réclamée, M. et Mme D... ont formé opposition à ce commandement.3. À titre reconventionnel, les consorts I... F... N... ont sollicité l'acquisition de la clause résolutoire.Examen du moyenSur le moyen unique, pris en sa première brancheEnoncé du moyen4. M. et Mme D... font grief à l'arrêt de déclarer valable le commandement de payer et de constater l'acquisition de la clause résolutoire, alors « que l'action en paiement de loyers et de charges récupérables se prescrit par cinq ans ; qu'en l'espèce, M. et Mme D... excipaient de la prescription de l'action de l'indivision bailleresse en paiement de loyers et de charges pour la période du 1er octobre 2010 au 1er octobre 2016 ; qu'en affirmant que M. et Mme D... ne pouvaient invoquer la prescription de la créance de l'indivision bailleresse puisque les paiements s'imputent par priorité sur les dettes les plus anciennes, sans expliquer concrètement, pour quelles sommes et à compter de quelle date, les règles relatives à l'imputation des paiements feraient obstacle à la prescription des dettes locatives, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du code civil. »Réponse de la CourVu l'article 2224 du code civil :5. Aux termes de ce texte, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du

jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.⁶ Pour rejeter la fin de non-recevoir tirée de la prescription partielle de l'action en paiement, l'arrêt retient qu'il ne saurait être invoqué de prescription puisque les paiements s'imputent par priorité sur les dettes les plus anciennes.⁷ En se déterminant ainsi, alors que les règles d'imputation des paiements ne font pas obstacle à la prescription, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche Enoncé du moyen⁸. M. et Mme D... font le même grief à l'arrêt, alors « que le gestionnaire immobilier, mandataire du bailleur, doit établir des appels de loyers conformes aux termes convenus avec le locataire ; qu'à défaut, ce dernier ne saurait en supporter les conséquences préjudiciables pour le bailleur ; qu'en se bornant à retenir que les loyers réclamés par le gérant sont les loyers que les preneurs doivent en exécution du bail qu'ils ont signé, qu'ils ne peuvent se faire eux-mêmes juges du caractère injustifié de ces sommes et ne plus les payer, sans s'interroger, comme elle y était invitée, sur les erreurs commises par le gérant immobilier dans les montants et les dates des appels de loyers et charges adressés à M. et Mme D..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble les articles 1991 et 1992 du code civil. » Réponse de la Cour Vu l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 :⁹. Aux termes de ce texte, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.¹⁰ Pour accueillir l'action en paiement des bailleurs, l'arrêt retient que le fait que les loyers, provisions sur charges et charges ne cessent de varier est une conséquence naturelle de la nature des charges, dont le coût est variable, et de l'évolution des loyers, qui sont indexés, que les loyers réclamés sont les loyers dus en exécution du contrat de bail et que les locataires ne peuvent se faire eux-mêmes juges du caractère injustifié de ces sommes et ne plus les payer.¹¹ En se déterminant ainsi, sans examiner concrètement les contestations soulevées par M. et Mme D... qui soutenaient que les appels de loyers n'étaient pas conformes aux augmentations annuelles prévues par le bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. Et sur le moyen unique, pris en sa troisième branche Enoncé du moyen¹². M. et Mme D... font le même grief à l'arrêt, alors « que le locataire n'a pas l'obligation de payer le supplément de charges au moment de la régularisation si le bailleur n'a pas tenu à sa disposition les pièces justificatives de ces charges ; qu'en se bornant à retenir que le fait que les loyers, provisions sur charges et charges ne cessent de varier est une conséquence de la nature de ces dernières, dont le coût est variable, et de l'évolution des loyers, qui sont indexés, de sorte qu'il ne saurait être tiré aucun argument par les preneurs de cette situation, sans rechercher, comme elle y était invitée, si M. et Mme D... n'étaient pas fondés à refuser de régler les suppléments de charges qui leur avaient été adressés par le mandataire de l'indivision bailleuse faute pour eux d'avoir eu accès aux pièces justificatives de ces charges, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1134 devenu 1103 du code civil. » Réponse de la Cour Vu l'article 455 du code de procédure civile :¹³. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé.¹⁴ L'arrêt condamne M. et Mme D... au paiement de la somme réclamée sans répondre à leurs conclusions soutenant que les

baillleurs n'avaient pas tenu à leur disposition les pièces justificatives des charges locatives.¹⁵ En statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé. PAR CES MOTIFS, la Cour : CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 novembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ; Condamne les consorts I... F... N... aux dépens ; En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les consorts I... F... N... et les condamne à payer à M. et Mme D... 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 quatre mars deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. et Mme D... Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail, d'AVOIR débouté E... et U... D... de toutes leurs demandes, d'AVOIR ordonné l'expulsion de corps et de biens de E... et U... D... ainsi que celle de tous occupants de leur chef, si besoin est avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, du logement qu'ils occupent dans l'immeuble situé [...] (3e étage escalier B), d'AVOIR ordonné, à défaut d'enlèvement volontaire, la séquestration de tous les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux occupés dans tel garde-meuble qu'il plaira au demandeur de choisir et ce, aux frais, risques et périls du défendeur et dit que le sort de ce mobilier sera régi par les dispositions des articles L433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution, d'AVOIR condamné solidairement E... et U... D... à payer aux consorts Q... N... C... la somme de 11.043,06 €, ladite somme arrêtée au 1er octobre 2019, sauf à parfaire et d'AVOIR fixé l'indemnité d'occupation mensuelle au double du montant résultant du contrat résilié et condamné solidairement E... et U... D... au paiement des sommes dues de ce chef jusqu'à la libération définitive des lieux ; AUX MOTIFS QUE sur les défauts de paiement ; que le paiement répété du loyer à des dates et pour des montants fantaisistes sans raison valable peut constituer une cause de résolution du bail ; que suite à un premier échange, les appelants avaient finalement repris le calcul des époux D... pour faire mention de la somme restant due par eux et éviter toute discussion sur ce point ; qu'il restait dû par les époux D... à la date du 4 février 2016, et selon ce calcul, la somme de 6.127,78€ ; qu'en réalité le commandement n'a été délivré, pour la raison indiquée, à cette même date à hauteur de seulement 5.340,72€ ; que le tribunal ne pouvait, devant des contestations nouvelles des époux D..., retenir de cette concession qui leur était favorable, puisque le montant des sommes dues était recalculé en fonction de leurs contestations, et inférieur au montant des sommes réellement impayées, que le commandement était nul ; qu'un commandement qui vise une somme inférieure au montant réellement dû n'est pas nul, pourvu qu'au moins la somme réclamée soit due, et ne nécessite qu'un réajustement en fonction de l'impayé réel ; que les époux D... ne peuvent sérieusement obtenir la nullité du commandement au motif qu'ils pourraient devoir plus que ce qu'il leur

est demandé ; qu'à ce jour les preneurs sont débiteurs de la somme de 11.043,06€ incluant le mois d'octobre, ainsi qu'il résulte d'une part des sommes convenues au bail, de l'indexation également prévue et du montant des sommes réglées ; que d'autre part, contrairement aux explications des demandeurs, à sa date de délivrance le commandement doit reprendre le montant des sommes dues sur les loyers et charges ; Qu'il ne saurait être invoqué de prescription sur ce point comme ils le font, puisque les paiements s'imputent par priorité sur les dettes les plus anciennes ; que le fait que les loyers, provisions sur charges et charges ne cessent de varier est une conséquence naturelle de la nature des charges, dont le coût est variable, et de l'évolution des loyers, qui sont indexés ; qu'il ne saurait être tiré aucun argument par les preneurs de cette situation ; que les époux D... indiquent eux-mêmes « qu'ils ont toujours payé les loyers et les charges qui leurs ont été réclamés par le gérant jusqu'à ce que les loyers réclamés deviennent injustifiés » ; que les « les loyers réclamés » sont en fait les loyers qu'ils doivent en exécution du contrat de bail qu'ils ont signé, et qu'ils ne peuvent se faire eux-mêmes juges du caractère injustifié de ces sommes et ne plus les payer ; que les contestations sur la date d'encaissement du chèque par le bailleur sont inopérantes, étant observé, à les supposer fondées, que ces encaissements tardifs du chèque ne cause aucun préjudice au preneur ; que la Cour observe au surplus que les paiements des époux D... ne sont pas eux-mêmes réguliers ; qu'il y a lieu de débouter les époux D... de leur demande de 5.000€ pour préjudice médical en raison des réclamations du gérant de l'immeuble à propos du paiement du loyer ; que les explications des époux D... selon lesquelles ils feraient l'objet d'une cabale sont sans rapport avec l'existence de leur dette locative ; que leur argumentation sera encore écartée sur ce point ;1) ALORS QUE l'action en paiement de loyers et de charges récupérables se prescrit par cinq ans ; qu'en l'espèce, M. et Mme D... excipaient de la prescription de l'action de l'indivision bailleresse en paiement de loyers et de charges pour la période du 1er octobre 2010 au 1er octobre 2016 ; qu'en affirmant que M. et Mme D... ne pouvaient invoquer la prescription de la créance de l'indivision bailleresse puisque les paiements s'imputent par priorité sur les dettes les plus anciennes, sans expliquer concrètement, pour quelles sommes et à compter de quelle date, les règles relatives à l'imputation des paiements feraient obstacle à la prescription des dettes locatives, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du code civil ;2) ALORS QUE le gestionnaire immobilier, mandataire du bailleur, doit établir des appels de loyers conformes aux termes convenus avec le locataire ; qu'à défaut, ce dernier ne saurait en supporter les conséquences préjudiciables pour le bailleur ; qu'en se bornant à retenir que les loyers réclamés par le gérant sont les loyers que les preneurs doivent en exécution du bail qu'ils ont signé, qu'ils ne peuvent se faire eux-mêmes juges du caractère injustifié de ces sommes et ne plus les payer, sans s'interroger, comme elle y était invitée, sur les erreurs commises par le gérant immobilier dans les montants et les dates des appels de loyers et charges adressés à M. et Mme D..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble les articles 1991 et 1992 du code civil ;3) ALORS QUE le locataire n'a pas l'obligation de payer le supplément de charges au

moment de la régularisation si le bailleur n'a pas tenu à sa disposition les pièces justificatives de ces charges ; qu'en se bornant à retenir que le fait que les loyers, provisions sur charges et charges ne cessent de varier est une conséquence de la nature de ces dernières, dont le coût est variable, et de l'évolution des loyers, qui sont indexés, de sorte qu'il ne saurait être tiré aucun argument par les preneurs de cette situation, sans rechercher, comme elle y était invitée, si M. et Mme D... n'étaient pas fondés à refuser de régler les suppléments de charges qui leur avaient été adressés par le mandataire de l'indivision bailleresse faute pour eux d'avoir eu accès aux pièces justificatives de ces charges, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1134 devenu 1103 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2021:C300202

RÉFÉRENCE

JURI, 4 mars 2021, ECLI:FR:CCASS:2021:C300202. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043253154> (consulté le 19 juin 2026).