

# Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 3 juin 2021, 19-18.489, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	03/06/2021
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>ECLI</b>	ECLI:FR:CCASS:2021:C300471
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043618262">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043618262</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] parfaitement légitime ; que la cour prononce, en conséquence, cette résolution judiciaire à la date du présent arrêt et ordonne l'expulsion de la locataire et de tout occupant de son fait et la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : CIV. 3 JL COUR DE CASSATION \_\_\_\_\_ Audience publique du 3 juin 2021 Cassation partielle M. CHAUVIN, président Arrêt n° 471 F-D Pourvoi n° Q 19-18.489 R 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 3 JUIN 2021 Mme [Y] [M], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Q 19-18.489 contre l'arrêt rendu le 13 novembre 2018 par la cour d'appel de Fort-de-France (chambre civile), dans le litige l'opposant à l'établissement Le Bourgeon, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], défendeur à la cassation. La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt. Le dossier a été communiqué au procureur général. Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de Mme [M], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de l'établissement Le Bourgeon, après débats en l'audience publique du 4 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, 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 procédure 1. Selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 13 novembre 2018), l'entreprise Le Bourgeon a, pour une durée de vingt-trois mois, à compter du 15 novembre 2011, donné à bail à Mme [M] un local à usage commercial. 2. L'article 12 du bail stipulait le versement par le preneur d'une « indemnité de pas de porte », fixée à la somme de 12 000 euros, en cas de conclusion d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux. 3. A l'issue du bail, Mme [M] est demeurée dans les lieux, sans signature d'un nouveau contrat ni versement de l'indemnité. 4. Le 22 juillet 2014, l'entreprise Le Bourgeon a assigné Mme [M] en constatation de la résiliation du bail, expulsion et condamnation au paiement de l'indemnité de 12 000 euros. Examen des moyens Sur le premier moyen et sur le troisième moyen, pris en sa première branche, ci-après annexés 5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Mais sur le deuxième moyen Enoncé du moyen 6. Mme [M] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en paiement de dommages intérêts, alors « que les parties peuvent soumettre à la cour d'appel de nouvelles prétentions nées de la survenance ou de la révélation d'un fait depuis le jugement de première instance ; qu'en se bornant, pour juger irrecevable la demande de dommages et intérêts de Mme [M], à énoncer que cette demande était nouvelle et ne répondait pas aux conditions énumérées par l'article 564 du code de procédure civile, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la circonstance que l'exposante sollicitait des dommages et intérêts pour le préjudice subi en raison de dégâts des eaux et de l'enlèvement de son panneau publicitaire qui s'étaient produits postérieurement au jugement de première instance ne

rendait pas sa demande recevable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 564 du code de procédure civile. » Réponse de la Cour Vu l'article 564 du code de procédure civile : 7. Il résulte de ce texte que les parties peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions pour faire juger les questions nées de la survenance ou de la révélation d'un fait. 8. Pour juger irrecevable la demande de dommages et intérêts de Mme [M], l'arrêt énonce que cette demande est nouvelle et ne répond pas aux conditions énumérées par l'article 564 du code de procédure civile. 9. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les faits allégués par Mme [M] s'étaient produits postérieurement au jugement de première instance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. Et sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche Enoncé du moyen 10. Mme [M] fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement d'un arriéré de loyers, alors « que le juge doit chiffrer le montant des condamnations qu'il prononce ; que la cour d'appel en condamnant Mme [M] à payer à la société Le Bourgeon l'ensemble des loyers dus jusqu'à la date de l'arrêt, suivant décompte à parfaire par huissier de justice, sans chiffrer elle-même le montant de la condamnation, a méconnu son office et ainsi violé l'article 12 du code de procédure civile. ». Réponse de la Cour Vu l'article 12 du code de procédure civile : 11. Aux termes de ce texte, le juge tranche les litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. 12. Après avoir prononcé la résiliation du bail liant les parties, l'arrêt condamne Mme [M] au paiement « de l'ensemble des loyers dus jusqu'à la date du présent arrêt, suivant décompte à parfaire par huissier de justice. » 13. En statuant ainsi, sans préciser la période sur laquelle les loyers étaient dus, la cour d'appel, à laquelle il incombait d'évaluer elle-même la créance, a violé le texte susvisé. PAR CES MOTIFS, la Cour : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable la demande de Mme [M] en dommages intérêts et condamne Mme [M] au paiement « de l'ensemble des loyers dus jusqu'à la date du présent arrêt, suivant décompte à parfaire par huissier de justice » l'arrêt rendu le 13 novembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ; Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France autrement composée ; Condamne l'entreprise Le Bourgeon aux dépens ; En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; 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 partiellement cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juin deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP Buk Lament-Robillot, avocat aux Conseils, pour Mme [M] PREMIER MOYEN DE CASSATION Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à verser à l'EURL Le Bourgeon l'indemnité de pas de porte ; AUX MOTIFS QUE sur l'indemnité de pas de porte, aux termes de l'article L. 145-5 du code de commerce dans sa rédaction applicable à l'espèce, les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans ; qu'à l'expiration de cette durée, les parties

ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux ; que si à l'expiration de cette durée et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre ; qu'en application de ces dispositions légales, et eu égard au bail dérogatoire de vingt-trois mois conclu par les parties le 10 novembre 2011, le tribunal a parfaitement considéré qu'à l'issue de ce contrat, Mme [M] étant restée dans les lieux loués, un nouveau bail a été conclu par les parties, suivant les mêmes conditions que le bail précédent, mais soumis au statut des baux commerciaux ; que l'article 12 du bail dérogatoire a prévu la clause suivante : « le bailleur fait d'ores et déjà la promesse qu'à l'expiration du présent bail, ce dernier pourra être renouvelé au cas où toutes les obligations du preneur auraient été respectées, sans incident de quelque nature que ce soit pendant la durée de ce contrat. Le renouvellement s'effectuera par la conclusion d'un nouveau bail d'une durée de neuf années au profit du preneur et correspondant aux statuts des baux commerciaux non dérogatoires moyennant alors versement par le preneur au bailleur d'une indemnité de pas de porte fixée dès aujourd'hui à la somme de 12.000,00 euros. Cette promesse est alors faite sous la condition résolutoire du règlement de ladite indemnité, ce reconnu et accepté par les parties » ; que certes, aucun bail écrit n'a pu être signé entre les parties à l'issue du bail dérogatoire, la propriétaire faisant signifier cependant à sa locataire une signification d'un bail et sommation le 3 janvier 2014 ; que néanmoins, de l'attitude des deux parties, l'une restant dans les lieux et continuant à payer le loyer et l'autre ne faisant pas jouer la clause résolutoire née du non-paiement de l'indemnité, un nouveau bail est né et s'est appliqué ; qu'aussi, les premiers juges ont estimé, à bon droit, que Mme [M] était redevable de l'indemnité de pas de porte contractuellement prévue dans le bail dérogatoire ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE conformément à l'article 12 du contrat précité, le bailleur s'était engagé à permettre au preneur, à l'issue du bail dérogatoire et en cas de respect de ses obligations, de bénéficier d'un renouvellement du bail qui serait alors soumis aux statuts des baux commerciaux ; qu'en contrepartie, le preneur s'engageait à verser une indemnité de pas de porte d'un montant de 12.000 euros ; qu'ainsi et bien que la défenderesse affirme le contraire, il ressort bien de l'analyse des termes du bail initial que la commune intention des parties a bien été de prévoir que le bénéficiaire par le preneur d'un contrat de bail plus protecteur d'une durée de 9 ans induisait en parallèle qu'il règle au bailleur une somme au titre du pas de porte ; qu'il est bien évident que suivre le raisonnement de Mme [M] implique qu'elle n'avait aucun intérêt à signer un nouveau bail puisqu'à l'issue du premier son maintien dans les lieux lui procurait l'avantage du bénéfice d'un bail commercial sans avoir à régler d'indemnité de pas de porte ; qu'au vu de ces éléments, il convient de condamner Mme [M] à payer à la société demanderesse la somme de 12.000 euros au titre de l'indemnité de pas de porte contractuellement prévue entre les parties ; ALORS QUE le contrat de bail dérogatoire du 10 novembre 2011 stipule, en son article 12, que le bailleur fait d'ores et déjà la promesse, qu'à l'expiration du présent bail ce dernier pourra lui être renouvelé au cas où toutes les obligations résultant

pour le preneur auraient été régulièrement respectées, sans incident de quelque nature que ce soit pendant la durée de ce contrat et que le renouvellement s'effectuera par la conclusion d'un nouveau bail d'une durée de neuf années au profit du preneur et correspondant aux statuts des baux commerciaux non dérogatoires moyennant alors versement par le preneur au bailleur, d'une indemnité de pas de porte fixée dès aujourd'hui à la somme de douze mille euros (12.000 euros), ce dont il résulte que le versement de cette indemnité est subordonné à la signature d'un nouveau contrat de bail ; qu'en énonçant néanmoins, pour condamner l'exposante au versement d'une indemnité de pas de porte à la bailleuse, que si aucun bail écrit n'avait pu être signé entre les parties à l'issue du bail dérogatoire, il ressortait de l'analyse des termes du bail initial que la commune intention des parties était de prévoir que le bénéficiaire par le preneur d'un contrat de bail plus protecteur d'une durée de 9 ans induisait en parallèle qu'il règle au bailleur une somme au titre du pas de porte, la cour d'appel a ainsi dénaturé les termes clairs et précis du contrat de bail dérogatoire du 10 novembre 2011 et violé le principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable sa demande en paiement de dommages intérêts ; AUX MOTIFS QUE sur la demande en dommages intérêts formée par Mme [M], en cause d'appel, l'appelante réclame à l'intimée le versement d'une somme de 10.000 euros de dommages intérêts, « toutes causes de préjudices confondues », alléguant un manquement de l'EURL Le Bourgeon à son obligation de délivrance et de lui assurer une jouissance paisible ; que l'irrecevabilité de cette demande est soulevée par l'intimée ; qu'en effet, les dispositions de l'article 564 du code de procédure civile prévoient qu'à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour des demandes nouvelles si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ; qu'en première instance, Mme [M] a réclamé le débouté des demandes adverses, la constatation de l'existence d'un nouveau bail et le paiement d'une indemnité de procédure ; qu'il est dès lors effectif que la demande en dommages intérêts est nouvelle et qu'elle ne répond pas aux conditions énumérées par les dispositions légales sus rappelées ; qu'ainsi, cette demande est irrecevable car nouvelle en cause d'appel ; ALORS QUE les parties peuvent soumettre à la cour d'appel de nouvelles prétentions nées de la survenance ou de la révélation d'un fait depuis le jugement de première instance ; qu'en se bornant, pour juger irrecevable la demande de dommages et intérêts de Mme [M], à énoncer que cette demande était nouvelle et ne répondait pas aux conditions énumérées par l'article 564 du code de procédure civile, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la circonstance que l'exposante sollicitait des dommages et intérêts pour le préjudice subi en raison de dégâts des eaux et de l'enlèvement de son panneau publicitaire qui s'étaient produits postérieurement au jugement de première instance ne rendait pas sa demande recevable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 564 du code de procédure civile. TROISIEME MOYEN DE CASSATION Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé à la date de l'arrêt la résolution judiciaire du bail

verbal conclu entre l'EURL Le Bourgeon et elle-même à la suite du bail dérogatoire du 10 novembre 2011, d'avoir, en conséquence, ordonné son expulsion des lieux loués, et de tout tiers occupant de son fait, au besoin avec recours à la force publique et la mise sous séquestre des meubles et objets mobiliers présents dans les lieux, dans tel lieu au choix de l'EURL Le Bourgeon et à ses frais, et de l'avoir condamnée au paiement de l'ensemble des loyers dus jusque la date de l'arrêt, suivant décompte à parfaire par huissier de justice, et au versement d'une indemnité d'occupation, égale au montant du loyer courant, à compter de la date de l'arrêt et jusqu'à libération effective et contradictoire des lieux loués ; AUX MOTIFS QUE les premiers juges ont, à juste titre, considéré que faute d'un bail écrit comportant une clause prévoyant la résiliation du bail en cas de non-paiement du loyer, la propriétaire ne pouvait se fonder sur le commandement de payer délivré à sa locataire pour obtenir la résiliation ; que cependant, il n'est pas contesté par Mme [M] de ce qu'elle n'a pas payé les loyers de mars et avril 2015 et ceux postérieurs à son départ unilatéral des lieux loués ; que la locataire ne pouvait quitter le local sans au préalable respecter les dispositions légales relatives au congé de sorte qu'elle n'a pu imposer à sa propriétaire son départ et la restitution des clés ; que le comportement fautif de Mme [M] né de l'absence de respect de son obligation de payer le loyer rend la demande en résolution judiciaire du bail de l'EURL Le Bourgeon parfaitement légitime ; que la cour prononce, en conséquence, cette résolution judiciaire à la date du présent arrêt et ordonne l'expulsion de la locataire et de tout occupant de son fait et la séquestration des meubles et objets mobiliers présents dans le local en tout lieu sécurisé au choix de la propriétaire et aux frais de la locataire ; que Mme [M] est, en outre, condamnée au paiement de l'ensemble des loyers dus jusqu'à la résolution judiciaire du bail et à compter de cette date, elle est redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle, égale au montant du loyer, jusqu'à libération complète et contradictoire des lieux ; 1°) ALORS QUE le juge ne peut prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail qu'en présence d'un manquement suffisamment grave de l'une des parties à ses obligations contractuelles ; qu'en se bornant, pour prononcer la résiliation judiciaire du bail verbal liant les parties, à énoncer que Mme [M] n'avait pas payé les loyers de mars et avril 2015 et ceux postérieurs à son départ unilatéral des lieux loués, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le comportement de la bailleuse, qui refusait les lettres recommandées qui lui étaient envoyées avec le règlement du loyer par chèque ainsi que de fournir un IBAN permettant d'effectuer des virements, n'avait pas placé l'exposante dans l'impossibilité de remplir ses obligations liées à son bail, ôtant toute gravité au manquement de cette dernière et excluant toute résiliation du bail à ses torts, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable en la cause ; 2°) ALORS QUE le juge doit chiffrer le montant des condamnations qu'il prononce ; que la cour d'appel en condamnant Mme [M] à payer à la société Le Bourgeon l'ensemble des loyers dus jusqu'à la date de l'arrêt, suivant décompte à parfaire par huissier de justice, sans chiffrer elle-même le montant de la condamnation, a méconnu son office et ainsi violé l'article 12 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2021:C300471

---

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 3 juin 2021, ECLI:FR:CCASS:2021:C300471. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043618262> (consulté le 23 juin 2026).