

# Cour d'appel de Paris, 2 juin 2022, 21/108127

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	02/06/2022
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046991900">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046991900</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] elle avait finalement été placée sous tutelle le 1er mars 2019 ; - qu'une ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal judiciaire de Paris le 26 novembre 2021 avait rejeté la demande de séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

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

Copies exécutoires délivrées aux parties le : RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 1 - Chambre 10 ARRÊT DU 02 JUIN 2022 (no , pages) Numéro d'inscription  
au répertoire général : No RG 21/10812 - No Portalis 35L7-V-B7F-CD22ADécision déférée à la cour :  
jugement du 17 mai 2021-juge de l'exécution de PARIS-RG no 21/80664APPELANTS Monsieur [L]  
[C][Adresse 4][Adresse 4] Représenté par Me Guillaume DAUCHEL de la SELARL CABINET SEVELLEC  
DAUCHEL, avocat au barreau de PARIS, toque : W09Plaidant par Me Géraldine HANNEDOUCHE, avocat  
au barreau de PARISS.A.S.U. [C] P[Adresse 4][Adresse 4] Représentée par Me Guillaume DAUCHEL de la  
SELARL CABINET SEVELLEC DAUCHEL, avocat au barreau de PARIS, toque : W09Plaidant par Me  
Géraldine HANNEDOUCHE, avocat au barreau de PARISINTIMÉE Madame [H] [C] épouse [O][Adresse  
3][Adresse 3] Représentée par Me Anne GEORGEON de la SELEURL SAPIENCEE AVOCAT, avocat au  
barreau de PARIS, toque : L 0177COMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue le 21 avril 2022,  
en audience publique, devant la cour composée de : Madame Bénédicte PRUVOST, président de chambre  
Madame Catherine LEFORT, conseiller Monsieur Raphaël TRARIEUX, conseiller qui en ont délibéré, un  
rapport a été présenté à l'audience par Monsieur Raphaël TRARIEUX, conseiller, dans les conditions  
prévues par l'article 804 du code de procédure civile.GREFFIER lors des débats : Monsieur Grégoire  
GROPELLIERARRÊT : -contradictoire -par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en  
ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de  
procédure civile. -signé par Madame Bénédicte PRUVOST, président de chambre et par Monsieur Grégoire  
GROPELLIER, greffier présent lors de la mise à disposition.Mme [H] [O] née [C] et M. [L] [C] sont en  
indivision post successorale dans un immeuble sis à [Adresse 4], suite au décès de leur père, M. [N] [C],  
survenu le [Date décès 2] 2003, et à celui de leur mère, Mme [I] [E], survenu le [Date décès 1] 2019. Celle-  
ci avait consenti le 10 décembre 2015 un bail à M. [C], auquel a succédé la SASU éponyme à compter du 2  
avril 2018.Selon ordonnance sur requête en date du 8 février 2021, le juge de l'exécution de Paris a  
autorisé Mme [O], agissant pour le compte de l'indivision, à pratiquer une saisie conservatoire, pour  
garantir le paiement d'une créance de loyers, évaluée à 640 000 euros en principal, contre la SASU [C] P.  
Cette saisie conservatoire sera régularisée le 25 février 2021 entre les mains de la société Groupe VMH  
(chargée de gérer l'immeuble jusqu'au 30 septembre 2020) et à l'encontre de la SASU [C] P et de M. [C], et  
dénoncée aux intéressés le jour même.M. [C] et la SASU [C] P ayant contesté cette mesure d'exécution, le  
juge de l'exécution de Paris a, suivant jugement en date du 17 mai 2021, rejeté leurs prétentions, après  
avoir relevé que Mme [O] justifiait d'un principe de créance apparemment fondé et qu'il existait un péril  
sur le recouvrement de ladite créance.Selon déclaration en date du 10 juin 2021, M. [C] et la SASU [C] P  
ont relevé appel de ce jugement. La déclaration d'appel a été signifiée à la partie adverse le 6 août  
2021.En leurs conclusions notifiées le 23 mars 2002, M. [C] et la SASU [C] P ont exposé :- que durant des

années, M. [C] avait réglé les dépenses afférentes à l'immeuble indivis, notamment des frais d'avocat et d'huissier, de nombreux locataires s'étant avérés défaillants, des travaux, des frais d'expertise, de gardiennage et autres, et qu'il avait été convenu avec Mme [I] [E] qu'une compensation s'opérerait entre les loyers dus par M. [C] puis par la SASU [C] P, et les sommes dues de ce chef, qui étaient très importantes ; - que le bail signé en 2015 par Mme [I] [E] en tant qu'usufruitière était régulier, l'article 595 du code civil exigeant l'accord des nus propriétaires mais celui-ci pouvant être donné tacitement ; - que suite à la mise en liquidation judiciaire de l'une des locataires de l'immeuble, la société Grand garage Rochechouart, M. [C] lui avait succédé en ayant le même loyer à régler, la SASU [C] P prenant sa suite en 2018 ; - que l'avenant au bail du 2 avril 2018 avait réduit le montant du loyer à 2 500 euros par mois hors taxes et hors charges compte tenu du fait que le rez-de-chaussée de l'immeuble était loué à une autre société, ledit loyer étant ensuite porté à 3 250 euros par mois, car le 4ème étage avait été reloué suite à l'achèvement de travaux ; - que la gestion de l'immeuble avait été émaillée de difficultés, les loyers étant d'un montant faible, souvent non payés par les locataires, alors que des avis à tiers détenteur avaient empêché les propriétaires de les percevoir, et que le syndicat des copropriétaires avait même envisagé de diligenter une saisie immobilière pour recouvrer les charges de copropriété impayées ; - que Mme [O] était pleinement informée de tout cela ; - qu'il n'existait ni principe de créance apparemment fondé ni péril, étant rappelé que l'immeuble était mis en vente pour la somme de 13 500 000 euros. M. [C] et la SASU [C] P ont demandé à la Cour d'infirmier le jugement et d'ordonner la mainlevée de la saisie conservatoire datée du 25 février 2021 ; en outre ils ont réclamé à Mme [O] la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile. Dans ses conclusions notifiées le 30 mars 2022, Mme [O] a exposé : - que le 19 décembre 2014, avait été signée une convention entre M. [C] et Mme [I] [E], dans laquelle était reconnu par les parties le fait que M. [C] avait réglé la somme de 76 626 euros au titre des frais de remise en état de l'immeuble, l'intéressé payant en outre les charges, et en contrepartie devant encaisser les loyers afférents à la partie commerciale de cet immeuble, une reddition des comptes étant prévue le 31 décembre de chaque année ; - qu'en réalité aucune reddition des comptes n'était intervenue ; - que le 19 décembre 2014, Mme [I] [E], Mme [O] et M. [C] avaient acté de ce que ce dernier avait réglé la somme de 51 000 euros ; - que le 10 décembre 2015, un bail avait été consenti par Mme [I] [E] à M. [C], avec un loyer de 2 500 euros par mois qui était dérisoire, ledit loyer devant être porté à 3 250 euros par mois lorsque les locaux du 4ème étage seraient récupérés ; - que le 2 avril 2018, un avenant au bail avait réduit le montant dudit loyer à 2 500 euros par mois sans que Mme [O] ne soit informée, et ce, malgré la reprise par M. [C] des locaux situés au 4ème étage ; - qu'en réalité, Mme [I] [E] n'avait perçu aucun loyer durant 17 ans ; - que la gestion de l'immeuble avait été particulièrement chaotique, M. [C] ayant mis la main sur les comptes bancaires de sa mère ; - qu'en réalité, M. [C] avait perçu des loyers à concurrence de 640 712 euros, sans compter ceux réglés en espèces ; - que dans le même temps, Mme [I] [E] s'était trouvée dans une situation financière difficile, faisant l'objet de diverses condamnations notamment par la Cour d'appel de Versailles

à hauteur de 75 007,79 euros ;- que diverses inscriptions avaient été prises par ses créanciers sur l'immeuble ;- que parallèlement, son état de santé s'était dégradé et elle avait finalement été placée sous tutelle le 1er mars 2019 ;- qu'une ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal judiciaire de Paris le 26 novembre 2021 avait rejeté la demande de séquestration des loyers, faute de preuve du caractère manifestement illicite des conditions d'exécution du bail ;- qu'elle avait en outre délivré une assignation en licitation partage à M. [C] devant le Tribunal judiciaire de Nanterre ;- qu'était réclamée la requalification du bail en donation rapportable à la succession de Mme [I] [E], et subsidiairement l'annulation des contrats susvisés, faute de contrepartie, et eu égard au fait qu'elle-même avait été tenue dans l'ignorance de ceux-ci alors qu'elle avait la qualité de nue-proprétaire ;- que la SASU [C] P et M. [C] devaient restituer des loyers pour plus de 130 000 euros ;- qu'il existait un principe de créance apparemment fondé, ainsi qu'un péril car une saisie conservatoire postérieure, datée du 6 août 2021, s'était avérée infructueuse, ayant été opérée sur un compte bancaire débiteur, alors que la SASU [C] P, pour sa part, n'avait pas déposé ses comptes sociaux.Mme [O] a demandé à la Cour de confirmer le jugement et de condamner solidairement M. [C] et la SASU [C] P au paiement de la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile. L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 avril 2022.MOTIFS L'article R 512-1 du Code des procédures civiles d'exécution énonce que si les conditions prévues pour pratiquer une saisie conservatoire, à savoir l'existence d'une créance paraissant fondée en son principe et des circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement, ne sont pas réunies, la mainlevée de la mesure conservatoire peut être ordonnée à tout moment. Il appartient au créancier de prouver que ces conditions sont remplies.S'agissant du principe de créance, il résulte des pièces produites que :- un immeuble d'habitation et commercial élevé en façade sur rez-de-chaussée et cinq étages au [Adresse 4] dépend de la succession des époux [C]/[E] ;- Mme [O] et M. [C] se trouvent en indivision dans cet immeuble ;- ce bien est scindé en deux parties, comprenant l'une un local commercial, des caves, un local technique, trois appartements de type F 3, un appartement de type F 2, un studio, l'autre comprenant des emplacements pour y garer des véhicules (sur 1 896,10 m<sup>2</sup>), des réserves et un local commercial ;- en 2018, les recettes de la partie affectée aux véhicules étaient de 172 270,49 euros HT, celles du local commercial de 31 200 euros HT, les dépenses de parking s'élevant à 81 360,49 euros et les honoraires du groupe VMH à 17 616,27 euros ;- une convention du 19 décembre 2014, signée de Mme [I] [E], de la SASU [C] P et de M. [C], actait qu'à ce jour ce dernier avait réglé des travaux dans l'immeuble pour la somme de 76 626 euros, étant précisé que pour l'année 2015, des travaux importants étaient à prévoir, et qu'en remboursement Mme [I] [E] autorisait M. [L] [C] à percevoir directement l'ensemble des recettes issues de l'exploitation de la partie commerciale à due concurrence du coût des travaux, une reddition des comptes devant être opérée chaque année le 31 décembre ;- le même jour, Mme [I] [E] et Mme [O] reconnaissaient que M. [C] avaient réglé pour eux la somme de 51 000 euros en numéraire, ce dernier étant autorisé à louer à un tiers un partie des locaux ;- le 31 mars 2017, Mme [I] [E] a consenti à M. [C] un bail portant sur

les locaux à usage de garage, pour un loyer mensuel de 2 500 euros hors taxes et hors charges, précision étant faite qu'il serait porté à 3 250 euros lorsque les locaux du 4ème étage pourraient être récupérés ; une franchise de loyers d'une durée d'un an était accordée afin de couvrir des frais de remise aux normes du garage et du 4ème étage ; ce bail est argué de nullité par Mme [O] motif pris de ce qu'elle ne l'avait pas signé, alors qu'en sa qualité de nue-propriétaire, son consentement était requis comme prévu à l'article 595 du code civil, et que d'autre part sa mère n'était plus en état de signer ledit contrat eu égard à ses facultés mentales amoindries ; - un avenant au bail daté du 2 avril 2018, signé de la SASU [C] P, a ramené le montant du loyer à 2 500 euros par mois hors taxes et hors charges compte tenu du fait qu'une partie des locaux était désormais louée à une autre société, la société Bada 1 ; - en effet, selon acte sous seing privé du 21 février 2017, Mme [I] [E], Mme [O] et M. [C] avaient consenti un bail à ladite société alors en formation, moyennant le paiement d'un pas-de-porte de 77 000 euros et d'un loyer annuel de 31 200 euros ; - de nombreux impayés sont survenus dans le cadre de la location des appartements, et M. [C] a soutenu avoir réglé lui-même les frais relatifs aux procédures consécutives ; - la société VMH, tiers saisi dans le cadre de la saisie conservatoire querellée, a dressé des comptes-rendus de gestion de l'immeuble sur les années 2015 à 2019 ; - entre 2016 et 2019, la SASU [C] P a perçu des loyers pour 147 000 euros, 190 210 euros, 92 500 euros et 60 000 euros. Par ailleurs, des difficultés financières sont survenues, dans la mesure où Mme [I] [E], qui sera placée sous tutelle par décision du juge des tutelles d'Asnières le 1er mars 2019, avait laissé accumuler des dettes : - des impayés se sont produits au titre des frais de séjour de Mme [I] [E] en maison médicalisée, la créance s'élevant, au 28 mai 2019, à 76 421,77 euros ; - l'immeuble susvisé a fait l'objet de nombreuses inscriptions de la part de divers créanciers ; - des charges de copropriété sont demeurées impayées si bien que selon jugement du 20 octobre 2017, le Tribunal d'instance de Colombes a condamné les consorts [C] au paiement de diverses sommes ; ce jugement a donné lieu à une saisie-attribution à l'encontre de Mme [O] ; - Mme [I] [E] a fait l'objet de deux saisies administratives à tiers détenteur le 15 mars 2019, au titre d'impositions non réglées ; - par jugement en date du 27 mars 2009, qui sera confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Versailles en date du 14 janvier 2010, le Tribunal de grande instance de Nanterre a condamné Mme [I] [E] à payer à la société Crédit du Nord la somme de 75 007,79 euros, outre les intérêts ; - le passif de succession de Mme [I] [E] s'élève à 339 193,74 euros, et est composé principalement d'impositions ; - par arrêt en date du 14 juin 2011, la Cour d'appel de Versailles a condamné in solidum les consorts [C] à payer des charges de copropriété afférentes à un autre immeuble dans lequel [I] [E] avait résidé ; - le syndicat de copropriété a même engagé une saisie immobilière. Par ailleurs, même postérieurement au décès de Mme [I] [E], le compte rendu de gestion de l'indivision accusait un solde débiteur, alors que des taxes et frais d'assurance sont demeurés impayés. La société VMH a d'ailleurs résilié le mandat de gestion à elle confié le 24 septembre 2020 motif pris de ce que les dépenses étant très supérieures aux recettes, en raison de nombreux impayés locatifs, elle ne disposait pas de la trésorerie suffisante pour assurer une gestion pérenne de l'immeuble. Les relevés de compte produits

montraient que plusieurs locataires avaient laissé accumuler des arriérés de loyers. Il résulte de la lecture d'une étude de valorisation de l'immeuble du mois de janvier 2021 qu'au vu de la situation locative actuelle, précision étant faite qu'un studio et un appartement faisaient l'objet d'une occupation à titre gratuit, ledit immeuble est censé avoir un rendement de 235 486 euros par an. Il est donc acquis que nonobstant le nombre important de logements et de locaux situés dans l'immeuble et le rendement que celui-ci devait avoir, les difficultés financières liées à cet immeuble ont été importantes. Mme [O] a délivré à M. [C] une assignation en liquidation partage devant le Tribunal judiciaire de Nanterre, dans laquelle elle réclame notamment la requalification du bail du 10 décembre 2015 et de son avenant en date du 2 avril 2018 en donation consentie par Mme [I] [E] à M. [C], sa condamnation à rapporter les sommes en cause à la succession de la de cujus, ainsi qu'à régler une indemnité d'occupation, subsidiairement l'annulation de ces contrats, la restitution des loyers perçus par le défendeur et par la SASU [C] P, l'expulsion de cette dernière, sa condamnation à payer à la succession de Mme [I] [E] une indemnité d'occupation mensuelle de 21 620 euros, et elle demande également qu'il soit jugé que M. [C] s'est rendu coupable d'un recel successoral pour un montant de 640 172 euros. Mme [O] invoque également des créances à l'encontre de M. [C] et de l'indivision. En outre, a été produit un décompte des loyers dus par M. [C] à feu Mme [I] [E] à hauteur de 41 500 euros et de ceux dus par la SASU [C] P à l'indivision à hauteur de 134 750 euros. D'autre part, si M. [C] fait valoir qu'il a réglé pour le compte de l'indivision des frais d'avocat et d'huissier dans le cadre des procédures concernant des locataires, le montant des sommes en cause, au vu des factures produites (1 794 euros, 2392 euros, 2 392 euros, 1 116 euros, 1 196 euros, 1 435,20 euros, 85,46 euros, 1 435,20 euros, 598 euros, 2 000 euros, 4 389,32 euros, 435,74 euros, 4 425,20 euros, 3 109,60 euros, 478,40 euros, 717,60 euros, 1 835,86 euros, 2 445,82 euros, 837,20 euros, 827,20 euros, 1 835,86 euros, 2 445,82 euros, 3 797,30 euros, 2 673,06 euros, 4 108,26 euros, 66,86 euros, 1 192,01 euros, 8 850,40 euros, 4 554,37 euros, 1 962 euros, 3 324 euros) est loin d'égaliser le montant des loyers que M. [C] ou la SASU [C] P n'ont pas réglés. Par ailleurs, si M. [C] fait valoir qu'il a lui-même réglé des travaux réalisés dans l'immeuble, il sera rappelé qu'il avait été autorisé à percevoir directement l'ensemble des recettes issues de l'exploitation de la partie commerciale à due concurrence du coût desdits travaux, en contrepartie. Une reddition des comptes devait d'ailleurs être opérée chaque année le 31 décembre et n'a manifestement pas été faite. Dans le cadre de la présente contestation il n'y a pas lieu de chiffrer la créance, ni de trancher les contestations relatives au montant exact de la dette ou à la validité des baux, étant rappelé que la mise en place d'une mesure conservatoire nécessite seulement un principe de créance apparemment fondé. Tel est bien le cas en l'espèce au vu de l'importance des loyers non payés à la de cujus, précision étant faite que Mme [O] agit à titre conservatoire au nom de l'indivision au visa de l'article 815-2 du code civil. S'agissant du péril sur le recouvrement de la créance, il convient de déterminer si les craintes que l'intimée entretient à ce sujet sont légitimes, sans qu'il soit besoin de démontrer que la SASU [C] P et/ou M. [C] se trouvent nécessairement en état de cessation des paiements ou dans une situation financière irrémédiablement

compromise. S'il est exact que l'immeuble litigieux a été mis en vente pour la somme de 13 500 000 euros, cette seule circonstance est insuffisante à rassurer la créancière quant aux conditions dans lesquelles elle pourrait recouvrer son dû, étant rappelé que la SASU [C] P ne dispose d'aucun droit sur cet immeuble et que s'agissant de M. [C], la prise d'une inscription constitue, concrètement, le seul moyen pour Mme [O] d'être assurée d'être payée sur le prix de vente, sans être primée par des créanciers postérieurs, étant observé que de nombreuses inscriptions ont d'ores et déjà été prises. La SASU [C] P a déposé ses comptes auprès du greffe du Tribunal de commerce de Paris mais les seuls qui ont été versés aux débats, ceux afférents l'exercice 2018, laissent apparaître des bénéfices de 38 477 euros seulement. Enfin une saisie conservatoire régularisée à l'encontre de la SASU [C] P le 6 août 2021 s'est avérée infructueuse car le compte bancaire sur lequel elle portait était en situation débitrice. Dans ces conditions, Mme [O] invoque à juste titre des circonstances susceptibles de menacer le recouvrement d'un principe de créance apparemment fondé. Le jugement est confirmé. La SASU [C] P et M. [C] qui succombent, seront condamnés in solidum au paiement de la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens. PAR CES MOTIFS Statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort, Statuant dans les limites de l'appel, - CONFIRME le jugement en date du 17 mai 2021 ; - CONDAMNE in solidum la SASU [C] P et M. [L] [C] à payer à Mme [H] [O] la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ; - Les CONDAMNE in solidum aux dépens d'appel. Le greffier, Le président,

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 2 juin 2022. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046991900> (consulté le 23 juin 2026).