

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 novembre 2017, 16-18.196, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	23/11/2017
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2017:C301178
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036094325

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] conditions, le jugement doit être confirmé, non seulement en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail, ordonné l'expulsion de Madame Tatiana Z...et celle de tous occupants de son chef, ainsi que la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 mai 2015), que Mme X..., propriétaire d'un appartement donné en location à Mme Y..., l'a assignée en résiliation du bail et expulsion pour défaut d'occupation des lieux ; qu'à titre reconventionnel, Mme Y...a demandé la restitution des provisions pour charges versées au titre des années 2003 à 2010 ; Sur le premier moyen, ci-après annexé : Attendu que Mme Y...fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail ; Mais attendu qu'ayant relevé que, selon un constat du 15 novembre 2012, la locataire n'occupait plus les lieux donnés à bail dans lesquels elle avait laissé s'installer des tiers et qu'aucun des documents qu'elle produisait ne permettait d'établir qu'elle y avait maintenu son domicile, la cour d'appel, qui n'a pas violé le principe de la contradiction et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur l'existence d'une sous-location que ses constatations rendaient inopérante, a souverainement déduit, de ces seuls motifs, sans dénaturation ni inversion de la charge de la preuve, que ce manquement justifiait la résiliation du bail ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le deuxième moyen, ci-après annexé : Attendu que Mme Y...fait grief à l'arrêt de déclarer partiellement prescrite sa demande en répétition des provisions pour charges ; Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2005, l'action en répétition des loyers et des charges était soumise à un délai de prescription de cinq ans et relevé que la locataire avait formé sa demande de remboursement le 1er juillet 2013, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que cette demande ne pouvait porter sur des provisions versées avant le 1er juillet 2008 ; Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'objet de la demande d'aide juridictionnelle formée par la locataire le 13 janvier 2010 était inconnu, la décision d'admission du 17 février 2010 mentionnant, sans autre précision, un litige locatif devant le juge de proximité, la cour d'appel en a souverainement déduit, abstraction faite du motif surabondant critiqué par la troisième branche et sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, que la locataire ne démontrait pas que cette demande avait interrompu la prescription ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les deuxième et quatrième branches qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ; Sur le troisième moyen, ci-après annexé : Attendu que Mme Y...fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de remboursement de la somme de 145 euros au titre de sa consommation d'eau ; Mais attendu qu'ayant relevé que, par suite du refus de la locataire de laisser installer un compteur d'eau individuel dans son appartement, le mandataire de la bailleuse lui avait appliqué un forfait annuel de 100 m3 qu'il avait réduit à 50 m3, la cour d'appel en a souverainement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que la demande de remboursement de la somme correspondant à ce forfait n'était pas justifiée ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne Mme Y...aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; Ainsi fait et jugé par la

Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois novembre deux mille dix-sept. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP François-Henri Briard, avocat aux Conseils, pour Mme Y...PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir ordonné la résiliation du bail, ordonné l'expulsion de Mme Tatiana Z...ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux loués, en les formes légales, faute de départ volontaire dans un délai de deux mois à compter de la délivrance du commandement d'avoir à quitter les lieux, signifié en application de la présente décision, dit que le sort des biens mobiliers dans les lieux sera régi par les dispositions des articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991 et 200 à 209 du décret du 31 juillet 1992 et condamné Mme Tatiana Z...à verser à Mme Yvonne X..., veuve A..., une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer contractuel majoré de 20 %, outre les charges à compter de la signification du présent arrêt et jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par l'expulsion, Aux motifs qu'aux termes des dispositions de la clause IX 11° du bail en date du 5 octobre 1999, « le locataire est tenu de ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer » ; qu'aux termes du procès-verbal qu'il a dressé le 15 novembre 2012, Maître Béatrice B..., Huissier de justice, désignée par ordonnance sur requête du Président du Tribunal d'instance du 3ème arrondissement a effectué les constatations suivantes : «- les noms suivants figurent sur la boîte aux lettres : « C...- D...- Y...»- il s'agit d'un logement comprenant une petite entrée, une cuisine, une pièce principale, une chambre, une salle de bains, et un WC séparatif - la salle de bains dispose d'une baignoire et d'un lavabo - la pièce principale est meublée d'un canapé-lit et la chambre du fond, d'un canapé-lit d'une personne-aucun lit n'est présent dans cet appartement - ont été trouvés sur place différents documents et notamment des chèquiers au nom de Ekaterina C...et divers courriers ainsi que des livres scolaires au nom d'un enfant dénommé Denis E... - l'appartement ne renferme que des vêtements féminins et d'enfants. - les lieux sont très propres, sans désordre visible et en très bon état d'entretien et d'usage » ; qu'au vu de ces constatations, il apparaît que les lieux sont effectivement occupés par d'autres personnes que Madame Tatiana Z..., locataire en titre ; que les documents que Madame Tatiana Z...verse aux débats pour justifier qu'elle occupe toujours les lieux loués, remontent à 2012 ; qu'elle fournit en cause d'appel aucun document récent permettant d'établir qu'elle est toujours bien domiciliée à cette adresse, tels ses derniers avis d'imposition de 2013 sur les revenus de 2012, et de 2014 sur les revenus de 2013, chèquiers, documents émanant des services administratifs ; que dans ces conditions, le jugement doit être confirmé, non seulement en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail, ordonné l'expulsion de Madame Tatiana Z...et celle de tous occupants de son chef, ainsi que la séquestration des biens et objets mobiliers, mais en ce qu'il a débouté Madame Yvonne X..., veuve A..., de sa demande suppression de deux mois, Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges qu'il n'apparaît pas sérieusement contestable que Mme Tatiana Z...a, à l'évidence, sans l'accord du bailleur installé d'autres personnes en ses lieu et place dans les locaux litigieux ; que ses dénégations tendant à

soutenir avoir hébergé temporairement une ancienne voisine et son fils, dès lors que ceux-ci ne sont pas des proches, ne revêtent aucun caractère probant ; que ne sont pas davantage édifiant l'ensemble des autres documents produits par la défenderesse (divers courriers, domiciliations ...) ; que surabondamment le fait que Mme X...A...aurait menacé ou envisagé de « reprendre les locaux loués » par d'autres voies est inopérant ; qu'un manquement de la bailleresse à ses obligations contractuelles n'a pas davantage été rapporté par Mme Tatiana Z..., 1° Alors en premier lieu que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe du contradictoire ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevé d'office sans avoir invité au préalable les parties à présenter leurs observations ; que dans le dispositif de ses conclusions d'appel notifiées par RPVA le 7 mars 2014, Mme X...A...se prévalait d'une correspondance de son mandataire en date du 7 septembre 2012 ainsi que des constatations effectuées le 15 novembre 2012 par Maître B..., huissier de justice, et invoquait une sous-location constitutive d'une infraction grave à la clause IX 11° du bail en date du 3 octobre 1999 ; qu'en énonçant, pour justifier la résiliation du bail, que Mme Tatiana Z...« ne fournit en cause d'appel aucun document récent permettant d'établir qu'elle est toujours bien domiciliée à cette adresse, tels ses derniers avis d'imposition de 2013 sur les revenus de 2012, et de 2014 sur les revenus de 2013, chéquiers, documents émanant de services administratifs ... », la cour d'appel a relevé d'office un moyen de droit tiré d'un défaut d'occupation des lieux postérieurement à l'année 2012 sans avoir invité préalablement les parties à présenter leurs observations et a violé l'article 16 du code de procédure civile, 2° Alors en deuxième lieu qu'il incombe au bailleur qui se prévaut d'une infraction au bail d'en rapporter la preuve ; qu'en énonçant, pour justifier la résiliation du bail à raison d'un défaut d'occupation des lieux par le locataire, que Mme Tatiana Z...« ne fournit en cause d'appel aucun document récent permettant d'établir qu'elle est toujours bien domiciliée à cette adresse, tels ses derniers avis d'imposition de 2013 sur les revenus de 2012, et de 2014 sur les revenus de 2013, chéquiers, documents émanant des services administratifs ... » alors qu'il incombait à Mme A..., sur qui reposait la charge de la preuve, d'établir que Mme Tatiana Z...n'occupait plus les lieux postérieurement aux constatations effectuées le 15 novembre 2012 par Maître B..., huissier de justice, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil, 3° Alors en troisième lieu que dans ses conclusions d'appel Mme Tatiana Z...faisait valoir que Maître B..., huissier de justice, avait lui-même constaté dans son procès-verbal de constat que le nom de « Y...» figurait sur la boîte aux lettres à côté du nom « C...- D...» et que ce nom était précisément son nom de jeune fille ; qu'il était précisé que l'huissier de justice avait seulement relevé « différents documents et notamment des chéquiers au nom de : « Ekaterina C...», divers courriers, ainsi que des livres scolaires au nom d'un enfant dénommé « Denis E...». L'appartement ne renferme que des vêtements féminins et d'enfant », toutes constatations insuffisantes à caractériser une sous-location irrégulière ; qu'il était précisé qu'à la date à laquelle Maître B..., huissier de justice avait procédé à ses constatations en exécution de l'ordonnance sur requête sollicitée par Mme X...A..., Mme Tatiana Z...se trouvait hospitalisée à l'hôpital européen Georges

Pompidou ainsi qu'en attestait un bulletin de situation versé aux débats ; qu'il était ajouté que Maître F..., huissier de justice, avait procédé le 30 janvier 2013 à la signification à domicile de l'acte d'assignation dirigé à l'encontre de Mme Tatiana Z..., après avoir constaté que celle-ci demeurait bien ...au 1er étage droite ; qu'il en était déduit qu'aucune infraction au bail ne pouvait être reprochée à celle-ci ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile, 4° Alors en quatrième lieu que le juge ne peut dénaturer les conclusions dont il est saisi ; qu'en énonçant que les documents que Mme Tatiana Z...verse aux débats pour justifier qu'elle occupe toujours les lieux loués, remontent à 2012, quand il résultait de la liste des pièces versées aux débats intégrée dans les conclusions d'appel n° 2 notifiées le 2 mai 2014, que les pièces n° 40, 48, 60 et 61 étaient postérieures à 2012, la cour d'appel a dénaturé les conclusions susvisées et a violé l'article 4 du code de procédure civile, 5° Alors en cinquième lieu que l'hébergement d'une tierce personne dans les lieux loués n'est pas constitutif d'une sous-location irrégulière dès lors qu'il présente un caractère momentané et ne donne lieu à aucune contrepartie financière ; qu'en ne recherchant pas, bien qu'y ayant été invitée, si le seul fait pour Mme Tatiana Z...d'avoir hébergé de manière temporaire et sans aucune contrepartie financière, Mme C...-D...et son fils dans l'appartement qui lui avait été donné à bail par Mme X..., veuve A..., était impropre à caractériser la sous-location prohibée par le bail, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1709 et 1728 du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit prescrite l'action de Mme Tatiana Z...en répétition de l'indu concernant les charges des années 2003 à 2007 et du premier semestre 2008, Aux motifs que Mme Tatiana Z...reproche aux premiers juges de l'avoir déclarée prescrite en son action en répétition de l'indu relatif aux charges des années 2003 à 2007 et du premier semestre 2008, action fondée sur le fait qu'il n'y a jamais eu de régularisation annuelle et de justification de ces charges ; qu'il convient de rappeler que la loi du 18 janvier 2005 a soumis à la prescription de cinq ans les actions en paiement et les actions en répétition des loyers et charges, la prescription commençant à courir à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi, soit le 20 janvier 2005 ; que Mme Tatiana Z...disposait donc d'un délai expirant le 20 janvier 2010 pour faire valoir ses droits à répétition de l'indu concernant les provisions pour charges des années 2003 à 2007 ; que Mme Tatiana Z...a formulé pour la première fois sa demande dans les conclusions qu'elle a déposées à l'audience du 1er juillet 2013 ; que Mme Tatiana Z...invoque cependant les dispositions de l'article 38 du décret du 19 décembre 1991 pour prétendre que sa demande d'aide juridictionnelle présentée le 13 janvier 2010 et acceptée le 17 février 2010 afin d'attirer en justice Mme Yvonne X..., veuve A..., a interrompu le délai de prescription ; que pour autant, le délai visé par l'article susvisé est le délai pour agir et la suspension de ce délai concerne donc la suspension du délai de l'action et non la suspension du délai de la prescription ; que d'autre part, la demande d'aide juridictionnelle déposée le 13 janvier 2010 fait ressortir que l'action judiciaire envisagée par Mme Tatiana Z...était une action devant le juge de proximité et non pas devant le tribunal d'instance du 3ème arrondissement de

Paris, l'objet de l'action demeurant inconnu puisque la décision du Bureau d'aide Juridictionnelle du 17 février 2010 ne l'a pas indiqué, se bornant à mentionner un litige locatif, sans autre précision ; que dans ces conditions, le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a déclaré Mme Tatiana Z...irrecevable en son action tendant au remboursement des charges afférentes aux exercices 2003 à 2007 et à l'exercice du 1er trimestre 2008 comme étant prescrite, Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges qu'il est constant que la loi du 18 janvier 2005 a soumis à la prescription de cinq ans les actions en paiement et les actions en répétition de loyers et de charges ; qu'il est de jurisprudence constante que la prescription commence à courir du jour d'entrée en vigueur de ce texte législatif, soit le 20 janvier 2005 ; qu'il n'apparaît pas sérieusement contestable que Mme Taiana Z...disposait de la faculté de faire valoir ses droits à répétition de l'indu concernant les provisions pour charges à compter du 20 janvier 2005 jusqu'au 20 janvier 2010 ; que contrairement aux allégations de celle-ci, il appert que la demande en répétition de l'indu n'a été valablement effectuée qu'à l'occasion des conclusions déposées à l'audience du 1er juillet 2013 ; qu'en effet, Mme Tatiana Z...et en dépit des dénégations de cette dernière, force est de constater que si elle a déposé une demande d'aide juridictionnelle le 13 janvier 2010 et obtenu celle-ci le 17 février suivant, cette décision est devenue caduque faute d'avoir introduit une instance dans le délai d'un an imparti ; que de surcroît, seul M. Boris Guennadiev et non Mme Tatiana Z..., a introduit une action devant le juge de proximité laquelle a été jugée irrecevable ; qu'il ne saurait être valablement contesté que la demande présentée par remboursement des charges concernant les exercices 203 à 2007 ainsi que le premier trimestre 2008 est prescrite, Alors en premier lieu que lorsqu'une action en justice doit être intentée avant l'expiration d'un délai devant la juridiction du premier degré, devant le premier président de la cour d'appel en application des articles 149-1 et 149-2 du code de procédure pénale ou devant la Commission nationale de réparation des détentions provisoires, l'action est réputée avoir été intentée dans le délai si la demande d'aide juridictionnelle s'y rapportant est adressée au bureau d'aide juridictionnelle avant l'expiration dudit délai et si la demande en justice est introduite dans un nouveau délai de même durée à compter (c) de la date à laquelle la décision d'admission ou de rejet de la demande est devenue définitive ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que Mme Tatiana Z...a présenté le 13 janvier 2010, soit dans le délai de prescription, une demande d'aide juridictionnelle, acceptée le 17 février 2010 par le Bureau d'Aide Juridictionnelle ; qu'en énonçant néanmoins que le délai de prescription n'avait pas été interrompu, la cour d'appel a violé l'article 38 du décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique, Alors en deuxième lieu que le juge ne peut dénaturer les documents de la cause ; que la demande d'aide juridictionnelle en date du 12 janvier 2010 mentionnait sous la rubrique « Décrivez l'accord amiable que vous souhaitez conclure ou exposez votre affaire » : «- Condamner le bailleur au remboursement des provisions sur les charges non régularisées dans le délai de 5 ans prescrites en application de l'article 2277 du code civil, Condamner le bailleur au remboursement des provisions sur les charges pour lesquelles les pièces justificatives n'ont pas

été tenues à disposition de la locataire, Remboursement des dépenses mises à la charge du locataire sans distinction, dans les contrats d'entreprise, de la TVA, des dépenses du personnel et de la marge bénéficiaire, contrairement aux dispositions de l'article 2 du décret du 26 août 1987 et aux dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction antérieure à la loi ENL, Condamner le bailleur au paiement des dommages et intérêts consécutifs à la révision rétroactive fin 2009 de son acquiescement depuis avril 2004 eu congé de l'ancien colocataire au détriment de la demanderesse et au mépris de la bonne foi contractuelle, Dire la demanderesse l'unique titulaire du bail après sa reconduction tacite en 2005 et 2008 » ; qu'en énonçant que l'objet de l'action demeurerait inconnu et que cette demande faisait ressortir que l'action judiciaire envisagée par Mme Tatiana Z...était une action devant le juge de proximité et non pas devant le tribunal d'instance du 3ème arrondissement de Paris, la cour d'appel a dénaturé la demande d'aide juridictionnelle et a violé l'article 1134 du code civil, Alors en troisième lieu que la caducité de la décision d'admission à l'aide juridictionnelle lorsque la juridiction n'a pas été saisie dans l'année de sa notification n'a d'effet qu'en ce qui concerne le bénéfice de l'aide juridictionnelle et n'a pas d'incidence sur l'interruption des délais résultant de l'aide juridictionnelle ; qu'en énonçant, par motifs adoptés des premiers juges, que la demande de remboursement des charges concernant les exercices 2003 à 2007 ainsi que le premier trimestre 2008 était prescrite, la décision d'admission d'aide juridictionnelle étant devenue caduque faute pour Mme Tatiana Z...d'avoir introduit une instance dans le délai d'un an imparti, la cour d'appel a violé les articles 38 et 54 du décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique, Alors en quatrième lieu qu'aux termes du dernier alinéa de l'article 2277 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005, applicable en la cause, se prescrivent par cinq ans les actions en répétition des loyers, des fermages et des charges locatives ; qu'en énonçant que Mme Tatiana Z...disposait d'un délai de cinq ans ayant commencé à courir le 20 janvier 2005 et expirant le 20 janvier 2010 pour faire valoir ses droits à répétition de l'indu concernant les provisions pour charges des années 2003 à 2007, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé le texte susvisé, Alors en cinquième lieu que 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 ; qu'en fixant le point de départ du délai de prescription au 20 janvier 2005 sans s'expliquer sur le point de départ de la prescription propre à chacune des créances nées d'un paiement indu des charges durant les années 2003 à 2008, Mme Tatauana Z...n'ayant eu connaissance des charges réclamées qu'après avoir reçu les décomptes correspondants, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme Tatiana Z...de sa demande en remboursement de la somme de 145 € au titre de la consommation forfaitaire d'eau, Aux motifs que Mme Tatiana Z...verse aux débats une lettre que lui a fait parvenir le 17 avril 2012 le mandataire de la bailleuse qui, faisant état de son refus pour l'installation d'un compteur d'eau

divisionnaire dans son appartement, lui indiquait qu'il appliquerait un forfait annuel de 100 m³ ; que c'est un forfait de 50 m³ seulement qui a été comptabilisé de sorte que Mme Tatiana Z...doit être déclarée mal fondée à solliciter le remboursement de la somme de 145 € correspondant au forfait ; que le jugement doit être infirmé en ce qu'il a débouté Mme Yvonne X..., veuve A..., de sa demande de ce chef et statuant à nouveau, Mme Tatiana Z...doit être déboutée de sa demande de remboursement de cette somme, Alors qu'il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver ; qu'en l'absence de compteur individuel, il incombe au bailleur de justifier de la consommation d'eau facturée au locataire et non répartie au prorata des quantités ; qu'en énonçant qu'il y avait lieu d'appliquer le forfait de 50m³ défini de manière unilatérale par le mandataire de la bailleuse pour l'exercice 2010/ 2011 lorsque Mme Tatiana Z...contestait la consommation d'eau qui lui était facturée en plus de la quote-part de la consommation d'eau de l'immeuble comprise dans les charges communes générales, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2017:C301178

RÉFÉRENCE

JURI, 23 novembre 2017, ECLI:FR:CCASS:2017:C301178. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036094325> (consulté le 20 juin 2026).