

# Cour d'appel de Basse-Terre, 14 février 2022, 21/007011

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	14/02/2022
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045267467">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045267467</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] dommages et intérêts pour le défaut de production d'une assurance garantissant les conséquences de son activité professionnelle, et ce, au titre des articles 1240 et 1241 du code civil, - ordonner la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

COUR D'APPEL DE BASSE-TERRE 2<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE ARRÊT No 82 DU 14 FEVRIER 2022 No RG 21/00701 No Portalis DBV7-V-B7F-DKUO Décision déférée à la cour : Ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire de Pointe-à-Pitre, décision attaquée en date du 11 Juin 2021, enregistrée sous le no 21/00063. APPELANTE : Madame [O] [F] [Adresse 13] [Localité 10] Représentée par Me Maryan Mougey, avocat au barreau de Guadeloupe/Saint-Martin/Saint-Barthélemy INTIMES : Monsieur [B] [X] [H] [Adresse 1] [Localité 8] Monsieur [C] [V] [H] [Localité 18] [Adresse 16] [Localité 11] Monsieur [I] [A] [H] [Localité 18] [Adresse 14] [Localité 11] Monsieur [ED] [T] [H] [Adresse 12] [Localité 18] [Localité 11] Monsieur [G] [J] [H] [Localité 18] [Adresse 16] [Localité 11] Monsieur [M] [K] [H] [Adresse 17] [Localité 11] Monsieur [P] [R] [H] [Localité 18] [Localité 11] Madame [Z] [S] [H] [Adresse 15] [Localité 11] Madame [AT] [MJ] [H] [Adresse 3] [Localité 7] Madame [E] [D] [H] [Adresse 2] [Localité 9] Monsieur [GV] [N] [H] [Adresse 15] [Localité 11] Monsieur [W] [X] [H] [Adresse 6] [Localité 5] Ayant tous pour avocat Me Joel Sylvestre, avocat au barreau de Guadeloupe/Saint-Martin/Saint-Barthélemy Monsieur [U] [Y] [ST] [Adresse 19] [Adresse 4] [Localité 11] Représenté par Me Christophe Cuartero, avocat au barreau de Guadeloupe/Saint-Martin/Saint-Barthélemy COMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue le 13 Décembre 2021, en audience publique, devant la cour composée de : Madame Corinne Desjardins, Présidente de chambre, Madame Annabelle Cledat, conseillère, Madame Christine Defoy, conseillère, qui en ont délibéré. Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait rendu par sa mise à disposition au greffe de la cour le 14 Février 2022. GREFFIER : Lors des débats Mme Sonia Vicino et lors du prononcé Mme Armélida Rayapin. ARRÊT : 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 PROCEDURE Suivant contrat en date du 5 mars 2018, M. [B], [X] [H], M. [C], [V] [H], M. [ED], [T] [H], M. [G], [J] [H], M. [I], [A] [H], M. [M], [K] [H], M. [P], [R] [H], M. [GV], [N] [H], Mme [Z], [S] [H], M. [W], [X] [H], Mme [AT], [MJ] [H] et Mme [E], [D] [H] ont consenti un bail dérogatoire de courte durée à M. [U], [Y] [ST] et à Mme [O] [F], portant sur des locaux composés de plusieurs immeubles situés [Adresse 4], lieu dit [Localité 18] à [Localité 11]. Suivant acte du 28 décembre 2020, les consorts [H] ont fait délivrer à Mme [O] [F] et à M. [U], [Y] [ST] un commandement de payer la somme de 75 000 euros au titre des loyers impayés visant, la clause résolutoire du bail, ainsi que de justifier d'une assurance contre les risques locatifs. Par exploit d'huissier du 4 février 2021, M. [B], [X] [H], M. [C], [V] [H], M. [ED], [T] [H], M. [G], [J] [H], M. [I], [A] [H], M. [M], [K] [H], M. [P], [R] [H], M. [GV], [N] [H], Mme [Z], [S] [H], M. [W], [X] [H], Mme [AT], [MJ] [H] et Mme [E], [D] [H] ont fait assigné Mme [O] [F] et M. [U], [C], [L] [ST] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Pointe-à-Pitre aux fins de :- constater la résiliation du bail commercial

dérogatoire de courte durée à compter du 28 janvier 2021 et par la même constater que la condition posée à l'article 5 alinéa 2 du bail pour le bénéfice d'une requalification n'est pas remplie,-ordonner l'expulsion de M. [U], [C], [L] [ST] et de Mme [O] [F], ainsi que celle de tout occupant de leur chef, au besoin avec l'assistance d'un commissaire de police et de la force publique, et ce, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, jusqu'au jour de la complète libération des lieux, -condamner M. [U], [C], [L] [ST] et Mme [O] [F] au paiement de la somme provisionnelle de 10 000 euros de dommages et intérêts pour le défaut de production d'une assurance garantissant les conséquences de son activité professionnelle, et ce, au titre des articles 1240 et 1241 du code civil,-ordonner la séquestration des meubles et objets garnissant les lieux en tel garde-meubles qu'il plaira au tribunal de désigner, aux frais, risques et périls du preneur, M. [U], [C], [L] [ST] et Mme [O] [F],-les condamner au paiement de la somme provisionnelle de 7500 euros à titre d'indemnité d'occupation du 28 janvier 2021 jusqu'à la complète libération des lieux,-les condamner à payer la somme provisionnelle de 82 500 euros au titre des arriérés de loyers, représentant au total 11 mois d'arriérés sur la période allant de novembre 2019 à janvier 2021 inclus, -s'entendre dire que les loyers exigibles au jour de l'ordonnance ainsi que l'indemnité d'occupation porteront intérêts au taux légal à compter du commandement de payer, conformément à l'article 1231-7 du code civil,-condamner M. [U], [C], [L], [ST] et Mme [O] [F] à leur payer la somme de 7500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre le coût du commandement de payer et de la présente assignation et d'une façon générale de tous les actes signifiés à l'occasion de la présente procédure,-ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant appel et caution. Suivant ordonnance du 11 juin 2021, le président du tribunal judiciaire de Pointe-à-Pitre a : -au principal, renvoyé les parties à se pourvoir ainsi qu'elles en aviseront, mais dès à présent, par provision, -constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail dérogatoire et portant sur les locaux composés de plusieurs immeubles, situés [Adresse 4], lieudit [Localité 18] au [Localité 11], avec effet du 29 janvier 2021, -suspendu les effets de la clause résolutoire contenue dans le bail liant les parties et visée dans le commandement de payer, délivré le 28 décembre 2020, -condamné M. [U], [C], [L] [ST] à payer à M. [B], [X] [H], à M. [C], [V] [H], à M. [ED], [T] [H], à M. [G], [J] [H], à M. [I], [A] [H], à M. [M], [K] [H], à M. [P], [R] [H], à M. [GV], [C] Noël [H], à Mme [Z], [S] [H], à M. [W], [X] [H], à Mme [AT], [MJ] [H] et à Mme [E], [D] [H] la somme de 58 500 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation de mai 2020 à mai 2021, mois de mai inclus, -dit que cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 28 décembre 2020 à hauteur de 40 500 euros et à compter de la présente décision à hauteur du surplus,- autorisé M. [U], [C], [L] [ST] à se libérer de sa dette de 58 500 euros en 24 mensualités, soit 23 versements mensuels égaux à 2437 euros et le dernier couvrant le solde de la dette, ces versements devant intervenir au plus tard le 5 de chaque mois, la première fois le 5 suivant le mois de la signification de l'ordonnance à intervenir,-condamné Mme [O] [F] à payer à M. [B], [X] [H], à M. [C], [V] [H], à M. [ED], [T] [H], à M. [G], [J] [H], à M. [I], [A] [H], à M. [M], [K] [H], à M. [P], [R] [H], à M. [GV], [C] Noël [H], à Mme [Z], [S] [H], à

M. [W], [X] [H], à Mme [AT], [MJ] [H] et à Mme [E], [D] [H] la somme provisionnelle de 39 000 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation de mai 2020 à mai 2021, mois de mai inclus, -dit que cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 28 décembre 2020 et à compter de la présente décision à hauteur du surplus de 12 000 euros, -autorisé Mme [O] [F] à se libérer de sa dette de 39 000 euros en 24 mois, soit en 23 versements mensuels égaux à 1625 euros, le dernier faisant le solde de la dette et a dit que le premier versement devra intervenir le 5 du mois suivant la signification de l'ordonnance à intervenir, -dit qu'à défaut de paiement d'une des échéances précitées, la clause résolutoire sera acquise de plein droit et que Mme [O] [F] et M. [U] [C], [L] [ST] devront libérer les lieux et qu'en cas de besoin, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leurs chefs des locaux qu'ils occupent [Adresse 4], lieudit [Localité 18] au [Localité 11], si besoin avec le concours de la force publique,-dit qu'en ce cas, le bailleur pourra faire entreposer les biens et objets mobiliers qui se trouveraient dans les lieux, et ce, aux frais de M. [U], [C], [L], [ST] et de Mme [O] [F] aux frais de ceux-ci,-condamné dans ce cas, M. [U], [C], [L] [ST] et Mme [O] [F] à payer à M. [B], [X] [H], à M. [C], [V] [H], à M. [ED], [T] [H], à M. [G], [J] [H], à M. [I], [A] [H], à M. [M], [K] [H], à M. [P], [R] [H], à M. [GV], [N] [H], à Mme [Z], [S] [H], à M. [W], [X] [H], à Mme [AT], [MJ] [H] et à Mme [E], [D] [H] une indemnité d'occupation provisionnelle de 7500 euros par mois depuis le mois de février 2021 jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés, -condamné solidairement M. [U], [C], [L] [ST] et Mme [O] [F] à payer à M. [B], [X] [H], à M. [C], [V] [H], à M. [ED], [T] [H], à M. [G], [J] [H], à M. [I], [A] [H], à M. [M], [K] [H], à M. [P], [R] [H], à M. [GV], [N] [H], à Mme [Z], [S] [H], à M. [W], [X] [H], à Mme [AT], [MJ] [H] et à Mme [E], [D] [H] la somme de 800 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile,-rejeté toutes les autres demandes,-condamné M. [U], [C], [L] [ST] et Mme [O] [F] aux entiers dépens, comprenant notamment les frais du commandement de payer du 28 décembre 2020 d'un montant de 481,13 euros. Le 25 juin 2021, Mme [O] [F] a interjeté appel de l'ordonnance précitée intimant les consorts [H] et M. [U], [C], [L] [ST] et critiquant l'ensemble des dispositions de la décision attaquée. M. [U], [C], [L] [ST] a régularisé sa constitution d'intimé par la voie électronique le 27 juillet 2021.Le 9 août 2021, les consorts [H] se sont constitués dans le cadre la procédure. L'affaire a fixée à bref délai, conformément aux articles 905 et suivants, à l'audience du 13 décembre 2021 à laquelle elle a été évoquée et mise en délibéré au 14 février suivant. PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES1/ Mme [O] [F], appelante : Vu les conclusions notifiées par Mme [O] [F] le 27 juillet 2021, par lesquelles celle-ci demande à la cour de : -à titre principal, vu l'article 835 du code civil, constater que les prétentions des demandeurs se heurtent à des contestations sérieuses, -les débouter de l'intégralité de leurs demandes,-les condamner solidairement à lui payer la somme de 6000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, -dire et juger que le bail a pris fin le 28 janvier 2021 à l'expiration du délai d'un mois suivant le commandement de payer du 28 décembre 2020 demeuré infructueux et visant la clause résolutoire, -dire que le premier juge ne pouvait suspendre les effets de la clause résolutoire à son encontre dès lors qu'elle n'avait pas sollicité cette suspension,-en tout état de

cause, dire que le bail a pris fin à son terme initial le 5 mars 2021,-dire et juger qu'elle ne saurait être condamné au paiement d'une indemnité d'occupation, dès lors qu'elle a quitté les lieux le 21 janvier 2021, - fixer sa dette à la somme de 13 500 euros, - lui accorder des délais de paiement sur 24 mois,-débouter les demandeurs de leurs autres prétentions. 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. [B], [X] [H], M. [C], [V] [H], M. [ED], [T] [H], M. [G], [J] [H], M. [I], [A] [H], M. [M], [K] [H], M. [P], [R] [H], M. [GV], [C] Noël [H], Mme [Z], [S] [H], M. [W], [X] [H], Mme [AT], [MJ] [H] et Mme [E], [D] [H], intimés,Vu les conclusions notifiées par les consorts [H] le 17 août 2021, par lesquelles ceux-ci demandent à la cour de : -déclarer l'appel interjeté par Mme [F] irrecevable en application des articles 954 et 124 du code de procédure civile,-à titre subsidiaire, débouter Mme [F] de toutes ses demandes, fins et conclusions,-confirmer l'ordonnance du juge des référés du 11 juin 2021 en toutes ses dispositions, -en tout état de cause, condamner Mme [F] solidairement avec M. [ST] au paiement de la somme de 7000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, tant en première instance qu'en procédure d'appel, ainsi qu'au paiement des entiers dépens, avec distraction au profit de Maître Joël Sylvestre.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.3/ M. [U], [C], [L] [ST], intimé : Vu les conclusions notifiées par M. [U], [C], [L] [ST] le 14 septembre 2021, par lesquelles celui-ci demande à la cour de :-réformer l'ordonnance du 11 juin 2021 rendue par le juge des référés du tribunal judiciaire de Pointe-à-Pitre, - à titre principal, débouter les consorts [H] de l'intégralité de leurs demandes, fins et prétentions, - à titre subsidiaire, l'autoriser à se libérer des sommes visées au commandement du payer du 28 décembre 2020 dans un délai de deux ans à compter de la décision à intervenir,- en toutes hypothèses, lui donner acte de sa restitution des clés des locaux loués aux consorts [H] le 5 juillet 2021,-condamner les consorts [H] à lui payer la somme de 2000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile. 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 recevabilité de l'appel, 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'article 124 du même code indique que les fins de non-recevoir doivent être accueillies sans que celui qui les invoque ait à justifier d'un grief et alors même que l'irrecevabilité ne résulterait d'aucune disposition expresse. En outre l'article 31 du code de procédure civile dispose que l'action est ouverte à ceux qui ont un intérêt légitime au succès d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention ou pour défendre un intérêt déterminé. L'article 4 du même code indique quant à lui que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées dans l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense.

Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. L'article 5 du code de procédure civile ajoute que le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé. L'article 954 du code de procédure civile prévoit enfin que les conclusions d'appel contiennent en en-tête les indications prévues à l'article 961. Elles doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquelles chacune de ces prétentions est fondée avec indication pour chaque prétention des pièces invoquées et de leur numérotation. Un bordereau récapitulatif des pièces est annexé. En l'espèce, les consorts [H] soutiennent, au visa des dispositions précitées, que l'appel interjeté par Mme [O] [F] est irrecevable, dès lors que les diverses demandes présentées par l'appelante, dans le dispositif de ses dernières conclusions, «tendant à dire et juger que » ne sont pas des prétentions au sens des articles 4, 5, 31 et 954 du code de procédure civile, mais des moyens ou arguments au soutien de véritables prétentions. S'il est exact que les demandes formées par Mme [O] [F] qui tendent pour partie à « dire et juger » ne sont pas des prétentions au sens de l'article 4 précité, tel n'est pas exclusivement le cas puisque l'appelante réclame aussi à la cour, à titre principal, en application de l'article 835 du code de procédure civile, « de débouter les consorts [H] de l'intégralité de leurs demandes et de les condamner solidairement à lui verser une somme de 6000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel » et à titre subsidiaire « de fixer sa dette à la somme de 13500 euros, de lui accorder des délais de paiement sur 24 mois, ainsi que de débouter les consorts [H] de toutes autres demandes ». En outre, l'absence de prétention n'est pas sanctionnée par l'irrecevabilité de l'appel, mais par le fait que la cour n'aura pas à statuer sur les demandes non constitutives de prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile. De plus, en l'espèce, il n'est pas sérieusement contestable que Mme [O] [F] dispose d'un intérêt légitime à agir, dès lors que dans le cadre d'une instance en référé, elle a fait l'objet d'une expulsion locative et a été condamnée au paiement de l'arriéré locatif et d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux. Il s'ensuit que le moyen tendant à voir déclarer l'appel de Mme [O] [F] irrecevable en son appel, en application des articles 4, 5, 31 et 954 du code de procédure civile, sera écarté. Sur le fond, A titre liminaire, il convient de préciser que la cour n'aura pas à statuer sur les demandes consistant « à dire et juger, à constater et à donner acte », qui ne constituent nullement des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile. L'article 835 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux et de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans tous les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation, même s'il s'agit d'une obligation de faire. Sur la qualité de preneurs de Mme [O] [F] et de M. [U], [C], [L] [ST], Pour critiquer l'ordonnance entreprise, Mme [O] [F] et

M. [U], [C], [L] [ST] arguent d'une contestation sérieuse, consistant à dire qu'ils ne sont nullement locataires des consorts [H], nonobstant la signature par leur soin du contrat de bail litigieux. Ils demandent à la cour, en application des articles 1188 et suivants du code civil, d'interpréter le contrat afin de rechercher la commune intention des parties et de dire qu'en réalité le bail a été conclu au profit de la société Fwi Village dont ils sont associés, dès lors que : -il ressort de l'extrait K bis versé aux débats, que la seule la société Fwi Villages a procédé à l'exploitation personnelle de la résidence hôtelière visée au contrat de bail, eux-mêmes n'ayant pas la qualité de commerçants et n'étant pas enregistrés en cette qualité au registre du commerce et des sociétés,- le siège social de cette société se trouve [Adresse 4], lieudit [Localité 18] au [Localité 11], c'est-à-dire au lieu même des biens loués,- la date de commencement de l'activité de ladite société est fixée au 5 mars 2018, ce qui correspond précisément à la date de signature du bail dérogatoire,- la société Fwi Village a procédé au règlement des loyers, comme en attestent les quittances de loyers établies à son nom,-l'article 5 du contrat relatif à sa durée, prévoit à l'échéance du contrat d'une durée de trois ans, sa continuation automatique pour une nouvelle durée de trois ans, en l'absence de dette locative et l'application du statut des baux commerciaux, en application des articles L145-1 du code de commerce. Ils ajoutent que le contrat de bail litigieux a en fait été conclu au nom des associés pour le compte et pour les besoins de la société Fwi Village, alors en formation.Toutefois, force est de constater que la contestation ainsi soulevée ne s'avère nullement sérieuse, dès lors qu'il est incontestable que ce sont bien Mme [O] [F] et M. [U], [C], [L] [ST] qui ont signé in personam le contrat de bail du 5 mars 2018, lesquels par ailleurs ne dénie nullement leur signature.En outre, il n'incombe nullement au juge des référés, par principe juge de l'évidence, de procéder à l'interprétation d'un contrat aux fins de rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, et ce, même nonobstant l'existence d'un faisceau d'indices tendant à démontrer que le véritable preneur est une personne tierce aux parties signataires.Enfin, les statuts même de la SAS Fwi Villages, datés du 5 décembre 2017, contreviennent à l'analyse de l'appelante et de M. [U], [C], [L] [ST] lorsqu'ils indiquent « M. [ST] et Mme [F] devront signer un bail commercial portant sur la location d'un local commercial à usage d'hôtellerie (location courte durée), gîte, restauration, débit de boissons dans un immeuble situé [Adresse 4] au [Localité 11]. Les droits et obligations sur le fonds de commerce seront répartis comme suit : 60% à M. [U] [ST] et 40% à Mme [O] [F]. Ce fonds de commerce appartiendra à ces derniers et non à la société en formation Fwi Village, M. [U] [ST] et Mme [O] [F] décidant de mettre à la disposition de la société Fwi Village ce local commercial, par un contrat de sous-location d'une durée indéterminée. Il résulte donc de ce qui précède que la qualité de preneurs de Mme [F] et de M. [ST] n'est pas sérieusement contestable et que ceux-ci ne pourront valablement échapper à leurs obligations contractuelles en arguant de la qualité de locataire de la société Fwi Village. Sur la nullité du contrat de bail,M. [U], [C], [L] [ST] soutient que l'existence d'une cause de nullité affectant le contrat dont l'application est réclamée consiste en une contestation sérieuse, au sens de l'article 835 du code de procédure civile.En l'espèce, il argue de

ce que le bail litigieux est entaché d'une erreur de droit, qui en application de l'article 1132 du code civil, tout comme l'erreur de fait, à moins qu'elle ne soit inexcusable, est une cause de nullité du contrat lorsqu'elle porte sur les qualités essentielles de la prestation due ou sur celles du cocontractant. Il considère qu'il a commis une erreur de droit concernant le bien loué, dès lors qu'il pensait que celui-ci avait vocation à être soumis au statut des baux commerciaux, tel que prévu par les articles L145-1 et suivants du code de commerce à l'issue de la période dérogatoire de trois ans convenue entre les parties, alors que cette réglementation n'est pas applicable aux personnes qui ne possèdent ni exploitent aucun fonds de commerce dans les lieux loués. Ce moyen sera également écarté par la cour dès lors que le juge des référés ne peut sans excéder ses pouvoirs prononcer la nullité d'un contrat sur le fondement de la théorie des vices du consentement, cette question relevant de la compétence des juges du fond. De plus, M. [U], [C], [L] [ST] s'avère défaillant à l'effet de démontrer en quoi l'application au présent contrat du statut des baux commerciaux, était une qualité substantielle de la chose louée. Dans ces conditions, en l'absence de toute contestation sérieuse de ce chef, la cour, venant en appel d'une ordonnance rendue par le juge des référés, ne pourra que statuer sur le bien fondé de la demande en résiliation de bail, d'expulsion et de paiement de l'arriéré locatif formé par les consorts [H]. Sur la résiliation du bail, l'expulsion et le paiement des sommes dues en exécution du contrat, S'agissant de la résiliation du bail, la cour ne pourra que constater que le bail dérogatoire liant les parties comporte en son article 15 une clause résolutoire libellée comme suit « il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux au-delà d'un mois à compter de la signification dudit acte, le présent bail sera résilié si bon semble au preneur. En outre, le 28 décembre 2020 a été délivré aux consorts [F] [ST] un commandement de payer la somme de 75 484, 93 euros, visant la clause résolutoire, lequel est demeuré infructueux, passé le délai d'un mois prévu au bail. Dans ces conditions, la cour ne pourra que confirmer l'ordonnance déférée qui a constaté le principe de l'acquisition de la clause résolutoire à l'échéance du 29 janvier 2021. Le premier juge a en outre suspendu les effets de la clause résolutoire en accordant aux consorts [F] et [ST] des délais de paiement sur 24 mois, ces dispositions étant assorties d'une clause de déchéance du terme comportant la possibilité pour les bailleurs de voir poursuivre l'expulsion de leurs adversaires si ces derniers venaient à méconnaître leur obligation de paiement. La cour ne pourra quant à elle qu'infirmar cette disposition dès lors qu'il résulte des pièces produites par l'appelante et M. [U], [Y] [ST] qu'ils ont à ce jour définitivement quitté les lieux et que la demande d'expulsion formée à leur encontre est devenue sans objet, tout comme celle tendant à voir séquestrer à leurs frais les biens et objets mobiliers leur appartenant et restés dans les lieux. S'agissant de la créance locative des consorts [H], force est de constater que M. [U], [Y] [ST] n'en conteste ni le principe, ni le montant, mais se contente de

solliciter des délais de paiement, auxquels les bailleurs ne s'opposent pas. Les dispositions qui ont condamné celui-ci à régler aux consorts [H] la somme provisionnelle de 58 500 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation impayés pour la période allant de mai 2020 à mai 2021, mois de mai inclus seront donc confirmées, dès lors que le montant de la créance des bailleurs n'est pas sérieusement contestable, au vu du contrat de bail et du décompte versé aux débats. Sur la créance locative, Mme [O] [F] quant à elle critique le montant de la provision mise à sa charge par le premier juge, arguant de ce que celui-ci doit être minoré à la somme de 13 500 euros. Elle considère n'être débitrice que des loyers de mai 2020 à janvier 2021, chiffrés à 67 500 euros, puisque à cette date elle a quitté les lieux et seulement à hauteur de 40% en application des termes du bail. En outre, elle estime qu'il convient de déduire de cette créance la somme de 15000 euros, en application de l'article 1722 du code civil, pour la période du 16 mars au 11 mai 2020, outre le montant de la caution de 7 500 euros. Toutefois, les divers moyens invoqués par l'appelante au vu de voir diminuer le quantum de sa créance locative ne pourront qu'être écartés, dès lors que : -les conditions de l'article 1722 du code civil relatives à la destruction totale ou partielle de la chose louée par cas fortuit n'étaient nullement réunies durant la période de confinement et que le juge des référés ne saurait sans excéder ses pouvoirs déduire en application de cette disposition des loyers d'ores et déjà réglés, -le contrat de bail dérogatoire ne prévoit nullement que l'appelante n'est tenue à l'égard des bailleurs du montant du loyer qu'à concurrence de 40 %, même si ses droits dans la SAS Fwi Village se soldent à cette hauteur,-nonobstant son départ des lieux en janvier 2021, l'appelante reste tenue à l'égard du bailleur au paiement des loyers et indemnités d'occupation, dès lors qu'elle n'a nullement informé officiellement les bailleurs de ce qu'elle quittait les lieux par la délivrance d'un congé, suivi de l'exécution d'un délai de préavis, -le juge des référés ne dispose d'aucun élément probant quant à l'état du bien loué pour opérer déduction du dépôt de garantie. Il s'ensuit que l'ordonnance attaquée sera confirmée en ce qu'elle a condamné Mme [O] [F] à payer aux consorts [H] la somme provisionnelle de 39 000 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation impayés de mai 2020 à mai 2021, mois de mai inclus. Sur les délais de paiement, L'article 1343-5 du code civil prévoit que le juge peut, compte-tenu de la situation du débiteur et en considération du besoin des créanciers, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années le paiement des sommes dues. Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées, porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de sa dette. La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêt ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge. En l'espèce, le premier juge a retenu à juste titre que les retards de paiement ont commencé en juin 2020 après que la crise sanitaire ait eu un impact fort sur le secteur du tourisme et de l'hôtellerie. Ainsi au regard de la réalité des difficultés matérielles des débiteurs de l'absence d'opposition des

créanciers, il y a lieu d'accorder des délais de paiement à Mme [F] et à M. [ST] sur un délai de 24 mois selon les modalités fixées par le premier juge quant au montant des échéances et au taux d'intérêt, étant précisé toutefois que ces délais commenceront à courir à compter de la signification de la présente décision. Ces délais de paiement seront toutefois assortis d'une clause de déchéance du terme en cas de défaut de paiement d'une seule mensualité au terme convenu. Sur les autres demandes, Il ne paraît pas inéquitable de condamner solidairement Mme [O] [F] et M. [U], [C], [L] [ST], dès lors qu'ils succombent pour l'essentiel de leurs prétentions, à payer aux consorts [H] la somme de 5000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles, tant en première instance qu'en appel. Ils seront également condamnés aux entiers dépens, avec distraction au profit de Maître Sylvestre. M. [U], [C], [L] [ST] sera enfin débouté de sa demande formée en application de l'article 700 du code de procédure civile. PAR CES MOTIFS : La cour, statuant publiquement, par décision contradictoire, mise à disposition au greffe et en dernier ressort, Déclare recevable l'appel interjeté par Mme [O] [F], Dit que la cour n'aura pas à statuer sur les demandes consistant « à dire et juger, à constater et à donner acte », qui ne constituent nullement des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile, Confirme l'ordonnance déferée sauf en ce qu'elle a suspendu les effets de la clause résolutoire et subordonné l'expulsion des débiteurs au respect de délais de paiement commençant à courir à compter de la signification de l'ordonnance déferée, Statuant à nouveau, Dit n'y avoir lieu à expulsion Mme [O] [F] et M. [U], [C], [L] [ST] ayant définitivement quitté les lieux, Dit que les délais de paiement accordés commenceront à courir à compter de la signification du présent arrêt, Dit que ces délais seront assortis d'une clause de déchéance du terme de telle manière que les sommes réclamées deviendront immédiatement exigibles en cas de défaut de paiement d'une seule mensualité au terme convenu, Y ajoutant, Condamne solidairement Mme [O] [F] et M. [U], [C], [L] [ST] au paiement de la somme de 5000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles, tant de première instance que d'appel, Déboute M. [U], [C], [L] [ST] de sa demande formée en application de l'article 700 du code de procédure civile, Condamne Mme [O] [F] et M. [U], [C], [L] [ST] aux entiers dépens, avec distraction au profit de Maître Sylvestre. Et ont signé, La Greffière La Présidente

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 14 février 2022. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045267467> (consulté le 23 juin 2026).