

## Cour d'appel de Versailles, CT0012, du 11 mai 2006

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

<b>Date</b>	11/05/2006
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006950909">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006950909</a>

### RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Elle réclame, par voie d'appel incident, la constatation de la résiliation du bail, l'expulsion de la société CONDOR, la séquestration de son mobilier, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer [...] que la société CONDOR n'ayant pas déféré au commandement du 05 février 2001, il importe de constater la résiliation du bail et d'ordonner consécutivement, les mesures accessoires d'expulsion, de séquestration [...]

COUR D'APPEL DE VERSAILLES 12ème chambre section 2 F.L./P.G. ARRET No Code nac : 30Z contradictoire DU 11 MAI 2006 R.G. No 05/02230 AFFAIRE : S.A.R.L. CONDOR C/ SAS FONCIERDEC venant aux droits de la S.A.R.L. ELYSEE VILLAGE Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 01 Mars 2005 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES No Chambre : 3 No Section : No RG : 8867/03 Expéditions exécutoires Expéditions délivrées le : à : SCP GAS SCP DEBRAY-CHEMIN REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LE ONZE MAI DEUX MILLE SIX, La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre : S.A.R.L. CONDOR agissant poursuites et diligences de son gérant Mr Xavier FARAHMAND Immatriculée au registre du commerce et des sociétés 422 439 216 RCS Versailles ayant son siège 18 Côte de la Jonchère 78170 LA CELLE ST CLOUD. représentée par la SCP GAS, avoués - N du dossier 20050221 Rep/assistant : Me LEBRUN, avocat au barreau de VERSAILLES. APPELANTE SAS FONCIERDEC venant aux droits de la S.A.R.L. ELYSEE VILLAGE ayant son siège 47/49 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège. représentée par la SCP DEBRAY-CHEMIN, avoués - N du dossier 05000336 Rep/assistant : Me Philippe REZEAU, avocat au barreau de PARIS (P.552). Intervient en reprise d'instance suite à l'opération de fusion absorption INTIMEE Composition de la cour : En application des dispositions de l'article 786 du nouveau code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 16 Mars 2006 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Françoise LAPORTE, président chargée du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Françoise LAPORTE, président,

Monsieur Jean-François FEDOU, conseiller,

Monsieur Denis COUPIN, conseiller, Greffier, lors des débats : Madame Marie-Thérèse GENISSEL,

FAITS ET PROCEDURE :

Suivant acte sous seing privé en date du 1er mars 1999, la société ELYSEBEC, aux droits de laquelle s'est trouvée la SARL ELYSEE VILLAGE, a consenti à la SARL CONDOR un bail sur un local à usage commercial de laverie automatique dépendant du centre commercial "Centre Elysée Village" situé Route de la Jonchère à la CELLE SAINT CLOUD pour une durée de 12 ans moyennant un loyer annuel de 42.000 francs (6.402,86 euros).

Arguant du comportement fautif de la propriétaire concernant l'implantation de poteaux devant son local, son acceptation tardive de l'exercice d'une activité connexe et complémentaire et de sa résistance à réparer, des désordres dans les lieux loués outre la nullité d'une clause du contrat de location, le preneur l'a assignée devant le tribunal de grande instance de VERSAILLES en réparation de son préjudice et la

bailleresse a formé une demande reconventionnelle en acquisition de la clause résolutoire ou subsidiairement en résiliation judiciaire du bail.

Par jugement rendu le 1er mars 2005, cette juridiction a débouté la société CONDOR de ses prétentions, constaté la validité de la clause 1-3 du bail, rejeté les demandes de la société ELYSEE VILLAGE et celles des parties en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et condamné la société CONDOR aux dépens.

Appelante de cette décision, la société CONDOR soutient que quelques mois après la prise d'effet du bail courant 2000 un dispositif anti-stationnement a été instauré au niveau de l'accès des commerces situés à l'entrée de la résidence face à sa laverie lui ayant entraîné une gêne dans l'exercice de son activité.

Elle précise que l'utilisation des poteaux a cessé en janvier 2002.

Elle indique que le réaménagement de la zone de livraison du magasin Casino a totalement isolé son local. Elle fait valoir, relativement aux infiltrations qui se sont produites dans les lieux loués qu'il n'y a été remédié, que le 1er juin 2004 en sorte qu'elle a dû en supporter les conséquences depuis le 15 octobre 2001 jusqu'à cette date.

Elle prétend avoir subi une perte de chiffre d'affaires consécutivement à l'implantation des poteaux et aux infiltrations en ayant même dû fermer sa boutique du 21 juillet au 03 septembre 2003, outre un préjudice de jouissance.

Elle estime non fondée les demandes de la propriétaire qui ne constituent qu'une réponse à son action en relevant que celle-ci ne les a formulées que plusieurs années après le commandement.

Elle sollicite donc 45.000 euros de dommages et intérêts, le rejet des prétentions de l'intimée et une indemnité de 2.000 euros en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

La SAS FONCIERDEC, qui vient aux droits de la société ELYSEE VILLAGE à la suite d'une fusion absorption, est intervenue volontairement à l'instance pour la reprendre.

Elle approuve les motifs des premiers juges n'ayant pas fait droit aux griefs formulés, à tort, selon elle par la société CONDOR à son encontre, en oposant que la locataire ne dispose d'aucun parking pour sa clientèle et que l'aire litigieuse est loué à la société Casino.

Elle souligne que les opérations de l'expertise menée par Monsieur X..., désigné en référé, n'ont pas mis en cause sa responsabilité dans la survenance des désordres d'infiltrations subis par l'appelante.

Elle considère que la société CONDOR ne démontre pas les préjudices allégués.

Elle objecte que la résiliation du bail se justifie dès lors que la clause résolutoire s'est trouvée acquise, au titre du manquement à la destination, en raison du non respect du commandement du 05 février 2001, comme de la procédure de déspecialisation édictée par l'article L 145-47 du code de commerce par la

société CONDOR susceptible d'entraîner, en tout cas, son prononcé.

Elle conclut, en conséquence, à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a débouté la société CONDOR de toutes ses demandes indemnitaires.

Elle réclame, par voie d'appel incident, la constatation de la résiliation du bail, l'expulsion de la société CONDOR, la séquestration de son mobilier, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et de ses accessoires et une indemnité de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

#### MOTIFS DE LA DECISION :

Considérant que les dispositions du jugement attaqué concernant le rejet des demandes de la société CONDOR en nullité d'une clause du bail et indemnitaire au titre d'une acceptation prétendument tardive de la part de la bailleuse, de l'exercice d'une activité connexe et complémentaire, ne sont plus discutés en cause d'appel.

Sur l'implantation des poteaux :

Considérant qu'il s'infère des éléments produits, que dans le courant de l'année 2000, la bailleuse a disposé des poteaux devant le local commercial de la société CONDOR afin de protéger la zone de livraison de la société Casino ;

considérant qu'il ressort du bail dont elle est titulaire, que la société Casino dispose effectivement d'un emplacement destiné à ses

livraisons à proximité de la laverie automatique de la société CONDOR ;

qu'il n'en demeure pas moins que l'instauration de ce dispositif anti-stationnement, qui a existé depuis l'année 2000 jusqu'au mois de janvier 2002, a occasionné une gêne incontestable dans l'exercice du commerce exploité par la société CONDOR, ainsi d'ailleurs que la société ERDEC, intervenant pour le compte de la bailleuse, l'a reconnu dans un courrier en date du 15 juillet 2003, où elle indique que les locaux de l'appelante "vont être totalement isolés par le quai de livraison Casino" et précise même "qu'il serait préférable" pour celle-ci "de profiter de la proposition qui lui a été faite" de déménager son activité dans le centre commercial, sans qu'il ne soit établi que la bailleuse ait fourni quelque renseignement que ce soit quant aux conditions de cet éventuel transfert ;

considérant, en outre, que contrairement aux dires de la société FONCIERDEC, les livraisons à la société Casino ne s'effectuent nullement et exclusivement le matin avant 7h30 ;

qu'en effet, non seulement le règlement de copropriété les autorise également entre 8h30 et 15h30, mais que, de surcroît, il a été constaté par huissier que les panneaux d'interdiction de stationnement font état d'heures de livraison suivantes :

6h15 à 7h30

8h30 à 11 heures et de 14 heures à 18 heures, en sorte que celles-ci peuvent être réalisées, en admettant même le respect de ses horaires, pendant 6h45 durant la journée ;

considérant ainsi que l'accès même à pied de la clientèle jusqu'au commerce de la société CONDOR était devenu très difficilement praticable puisque celle-ci devait se frayer un passage entre les camions de livraison après avoir enjambé les chaînes reliées aux

poteaux tandis que la laverie était souvent masquée presque intégralement par la présence des camions ;

considérant que cette gêne a été à l'origine d'une perte de chance de chiffre d'affaires subie par la société CONDOR.

Sur les infiltrations :

Considérant que l'expertise diligentée par Monsieur X... a permis de mettre en évidence que les canalisations du magasin Casino étaient très engorgées et que les regards de visites et syphons étaient en très mauvais état et fuyards et à l'origine des infiltrations constatées dans la boutique de la société CONDOR ;

qu'il indique qu'il a été remédié à ces désordres, le 1er juin 2004 ; que néanmoins, la société CONDOR a dû supporter régulièrement des infiltrations nauséabondes du 15 octobre 2001 au 1er juin 2004, de nature à nuire à la bonne exploitation de son commerce et constitutif à son détriment d'un préjudice de jouissance dont la société FONCIERDEC lui doit réparation dès lors que le trouble subi par l'appelante a été provoquée par un autre de ses locataires, la société Casino, qui n'a pas satisfait à son obligation d'entretien.

Sur l'évaluation des préjudices de la société CONDOR :

Considérant qu'au vu des éléments comptables communiqués, de la durée des troubles subis par la société appelante, son préjudice toutes causes confondues, sera suffisamment réparé par l'octroi d'une indemnité globale de 8.000 euros.

Sur la résiliation du bail :

Considérant que la société CONDOR qui était titulaire d'un bail prévoyant comme destination la seule activité de laverie automatique, a exercé depuis le mois de janvier 2000, sans avoir demandé une quelconque autorisation à son propriétaire, ni l'avoir avisé, les activités de pressing et retouches ainsi qu'il l'a été constaté par

huissier de justice le 10 janvier 2000 ;

considérant que la bailleuse a, par ailleurs, mis en demeure le 30 novembre 2000, la société CONDOR de cesser ces activités non autorisées, en vain, puis lui a délivré, le 05 février 2001 un commandement visant la clause résolutoire d'avoir à cesser les activités de pressing, blanchisserie et retouches non prévues par le bail, en lui rappelant la précédente mise en demeure ;

considérant que contrairement à ce qu'a admis le tribunal, l'activité de nettoyage à sec relevé par le procès-verbal de constat du 11 octobre 2001, non autorisée était constitutive de la poursuite de l'infraction au bail toujours existante plus de huit mois après la délivrance du commandement, étant observé que les mises en demeure des 20 février et 06 juin 2001 corroborent que la société CONDOR continuait l'exploitation de l'activité de pressing ;

considérant, par conséquent, que la société CONDOR n'ayant pas déféré au commandement du 05 février 2001, il importe de constater la résiliation du bail et d'ordonner consécutivement, les mesures accessoires d'expulsion, de séquestration de son mobilier et de paiement d'une indemnité d'occupation du montant réclamé par la bailleuse.

Sur les prétentions annexes :

Considérant qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge des parties, leurs frais non compris dans les dépens ;

que celles-ci qui succombent chacune dans certaines prétentions, supporteront leurs propres dépens des deux instances. PAR CES MOTIFS PAR CES MOTIFS

Statuant en audience publique, contradictoirement et en dernier ressort,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions déferées,

Et statuant à nouveau,

Condamne la SAS FONCIERDEC, aux droits de la SARL ELYSEE VILLAGE, à verser à la SARL CONDOR 8.000 euros de dommages et intérêts,

Constate la résiliation du bail commercial du 1er mars 1999 dont était titulaire la SARL CONDOR,

Ordonne son expulsion et celle de tous occupants de son chef avec le concours éventuel de la force publique et le transport, ainsi que la séquestration de son mobilier dans un garde-meubles choisi par la SAS FONCIERDEC à ses frais et risques,

Condamne la SARL CONDOR à régler à la SAS FONCIERDEC une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et de ses accessoires jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clefs,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens des deux instances.

Arrêt prononcé par Madame Françoise LAPORTE, président, et signé par Madame Françoise LAPORTE, président et par Madame Marie-Thérèse GENISSEL, greffier, présent lors du prononcé

Le GREFFIER,

Le PRESIDENT,

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 11 mai 2006. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006950909> (consulté le 20 juin 2026).