

Cour d'appel de Versailles, du 4 juin 1999, 1997-5145

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	04/06/1999
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935545

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - COPROPRIETE - Action en justice - Action individuelle des copropriétaires - Action concernant la propriété ou la jouissance des lots - Atteinte aux parties communes - Intérêt légitime à agir

FAITS ET PROCEDURE,

Par acte sous seing privé en date du 15 mars 1996, la SCI CLICHAR-IMMOBILIERE a renouvelé le bail consenti à Madame X... sur un local commercial situé 15 rue de l'ancienne Mairie à CLICHY.

Par lettre en date du 15 mai 1996, le Syndic de l'immeuble a informé la SCI que sa locataire avait installé une enseigne "TRAITEUR" sur toute la hauteur du premier étage et, en a demandé la dépose.

Par acte en date du 21 août 1996, la SCI CLICHAR-IMMOBILIERE a fait commandement à Madame X... d'enlever l'enseigne, en visant la clause résolutoire du bail.

Par acte en date du 15 janvier 1997, La SCI CLICHAR-IMMOBILIERE a fait assigner Madame Y... devant le Tribunal d'Instance de CLICHY, aux fins de constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail pour violation de l'article 7e du bail et ordonner son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef, autoriser le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués, condamner Madame X... à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 2818,32 francs, ordonner l'exécution provisoire, et enfin, condamner la défenderesse au paiement de la somme de 10.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et des dépens, y compris le coût de l'huissier.

Par jugement contradictoire en date du 13 mai 1997, le Tribunal d'instance de CLICHY a rendu la décision suivante : - constate la résiliation du bail à la date du 22 septembre 1996 par acquisition de la clause résolutoire, - dit que Madame X... devra quitter les

lieux dans le mois de la signification du présent jugement, faute de quoi elle pourra être expulsée, ainsi que tout occupant de son chef, au besoin avec le concours de la force publique, - autorise la séquestration de meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux dans tout endroit convenable aux frais et risques de la requise, - fixe à l'équivalent mensuel (loyers + charges) le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle en compensation de la non-perception du loyer et charges jusqu'au départ effectif des lieux, que Madame X... sera condamnée à payer, - déboute les parties du surplus de leurs demandes, - ordonne l'exécution provisoire, - condamne Madame X... à payer à la SCI CLICHAR la somme de 3.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - condamne Madame X... aux dépens y compris le coût du constat d'huissier.

Le 27 mai 1997, Madame X... a relevé appel de cette décision.

Elle reproche à la décision entreprise d'avoir ainsi statué et invoque l'imprécision de l'identité de la société demanderesse pour solliciter l'annulation de la procédure.

Elle soutient que le commandement visant la clause résolutoire ne satisfait pas aux dispositions légales en ne mentionnant pas le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser sa situation.

En outre, elle invoque la mauvaise foi de la SCI CLICHAR IMMOBILIERE et fait valoir qu'elle a satisfait à l'injonction qui lui a été faite.

Enfin, elle affirme que le règlement de copropriété n'interdit pas aux occupants des boutiques d'agencer leur devanture et donc d'y apposer une enseigne, laquelle ne pouvait être considérée comme ayant impliqué des percements dans les lieux loués et que le bail n'impose pas de respecter ce document.

Par conséquent, Madame X... demande à la Cour de : - accueillir Madame X... en son appel, la dire bien fondée, - réformer le jugement du tribunal d'instance de CLICHY LA GARENNE en date du 13 mai 1997, - débouter la SCI CLICHAR IMMOBILIERE, de son action, l'acte introductif d'instance se révélant insuffisant en la forme, - la débouter encore, à raison du vice dont est atteint le commandement délivré à la preneuse, lequel n'a pu à l'encontre de celle-ci faire courir un délai sur lequel entend se fonder l'action en résolution, - dire et juger l'action introduite de mauvaise foi, - reconnaître que, sur ces entrefaites, Madame Y...-X... a satisfait à l'injonction qui lui avait été faite et lui en donner acte, - juger qu'il n'y a aucun résultat d'infraction aux stipulations du bail, Subsidiairement, juger qu'il n'y a lieu à résolution, car : - le bail dont elle bénéficie ne fait obligation à Madame X... de respecter le règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel elle exploite le fonds de commerce qui lui appartient et quand bien même telle obligation aurait été mise à sa charge, mais il convient encore de constater que ce document ne fait explicitement interdiction aux occupants des boutiques de poser les enseignes utiles à l'exploitation normale de leurs fonds de commerce, qu'une autre enseigne que la sienne se trouve apposée sur l'immeuble, que l'auteur du règlement de copropriété ne pouvait sans contrevenir aux obligations de garantie qu'il avait envers les locataires des boutiques insérer dans ces documents des stipulations plus restrictives que celles mentionnées dans les baux qui avaient été

conclus, - le bail fait, certes, interdiction au preneur de pratiquer des percements, mais la simple suspension d'éléments mobiliers aux murs aux moyens de chevilles enfoncées dans ceux-ci ne peut être assimilé à un percement, lequel suppose dans le contexte le fait de pratiquer une ouverture dans les murs ou cloisons modifiant ainsi la distribution intérieure des lieux, - l'apposition sur un mur extérieur ne peut être considérée comme affectant les lieux loués, C'est sur une interprétation erronée et malicieuse des clauses du bail que la société demanderesse fonde son action, attitude fautive qui crée à Madame X... un préjudice et le trouble dans son activité, en conséquence, la condamner au paiement d'une de 10.000 Francs, à titre de dommages et intérêts, la condamner encore au paiement d'une somme de 15.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Plus subsidiairement, encore, avant-dire-droit, tous moyens des parties étant réservés : * désigner, tel constatant qu'il plaira, avec mission de décrire tant l'ensemble immobilier sis à CLICHY, 15 rue de l'Ancienne Mairie, ainsi que les biens immobiliers qui en dépendent principalement ceux dont Madame X... à la jouissance locative et rechercher

la nature des travaux entrepris et dire en quoi ils consistaient et comment se présentent actuellement les lieux loués ainsi que l'immeuble dans son ensemble, - dire et juger enfin que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour dans les trois mois à compter de sa saine, - la condamner en tous les dépens de première instance et d'appel et accorder à Maître le bénéfice de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La SCI CLICHAR-IMMOBILIERE, intimée et appelante incidente, réplique qu'il n'existe aucune ambiguïté sur son identité et que Mme J. ne justifie d'aucun grief.

Elle soutient que le commandement visant la clause résolutoire est valable, aux motifs que le délai d'un mois apparaît dans la reproduction de la clause résolutoire.

Enfin, elle invoque la violation des obligations contractuelles par Madame X... et sa particulière mauvaise foi, et ce, pour solliciter incidemment le versement de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Par conséquent, la SCI CLICHAR-IMMOBILIERE demande à la Cour de : - dire irrecevable et mal fondé l'appel interjeté par Madame Y... à l'encontre du jugement du tribunal d'instance de CLICHY du 13 mai 1997, - confirmer le jugement en toutes ses dispositions en ce qu'il a constaté la résiliation du bail liant les parties à compter du 22 septembre 1996 par acquisition de la clause résolutoire, ainsi que l'expulsion de Madame Y..., Y ajoutant, et faisant droit à l'appel-incident de la SCI CLICHAR IMMOBILIERE, - fixer l'indemnité d'occupation due par Madame Y... jusqu'au départ effectif des lieux au montant du loyer mensuel + charges augmenté de 20 %, - condamner Madame Y... à payer à la SCI CLICHAR IMMOBILIERE la somme de 50.000 Francs à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et appel abusif, - condamner Madame Y... à payer à la SCI CLICHAR IMMOBILIERE la somme de 20.000 Francs au titre de l'article 700 ainsi qu'en tous les dépens y compris les coûts des constats d'huissier, et dire que les frais d'appel seront recouverts par la SCP MERLE CARENA DORON, avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'ordonnance de clôture a été signée le 1er avril 1999, et l'affaire plaidée à l'audience du 7 mai 1999.

SUR CE, LA COUR,

I/ Considérant qu'il sera d'abord souligné que la société intimée a attendu le 29 mars 1999 (date de ses dernières conclusions signifiées en application de l'article 954 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile, (décrets du 28 et du 30 décembre 1998) pour enfin préciser qu'elle était une société civile immobilière, et que c'est à cette même date, qu'elle a fait communiquer ses statuts (cote 11 pièce 6) ; que ce document n'est pas discuté ni contesté et qu'il permet d'identifier cette SCI qui a donc qualité à agir, en tant que bailleuse ;

II/ Considérant, quant au fond, que la SCI se prévaut du commandement qui avait été adressé à Madame Y..., le 21 août 1996, faisait injonction à la destinataire de :

"...remettre la façade dans l'état dans lequel elle se trouvait antérieurement" ;

Considérant qu'aux termes de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 sont "communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux" et que cet article ajoute que :

"...sont réputées parties communes :

...le gros-oeuvre des bâtiments..." ;

Considérant que le règlement de copropriété versé aux débats ne comporte aucune dérogation à cette présomption instaurée par la loi et que la façade de l'immeuble, donnant sur la rue de l'ancienne mairie, à CLICHY, constitue une partie commune de cet immeuble ; que l'administration de cette partie commune est donc confiée au syndic qui, seul, a qualité à agir à son sujet, et ce, en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 et de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Considérant que la SCI CLICHAR IMMOBILIERE, agissant en tant que bailleuse de Madame Y... n'a donc pas qualité à exercer une action, qui a trait exclusivement à une partie commune de l'immeuble, et qu'elle n'a pas d'intérêt à agir pour réclamer la dépose de cette enseigne, alors qu'en tant que bailleuse, elle ne subit aucun préjudice ;

Considérant, que de plus, en tout état de cause, le commandement visait les obligations de locataire de Madame Y..., notamment celles de l'article 7° de son contrat de bail concernant notamment les modifications "dans les lieux loués" ; qu'en l'espèce, il n'y a eu aucune modification ni aucun percement dans les lieux loués, puisque seule la façade (partie commune) a été affectée par cette transformation, étant d'ailleurs soulignée que le percement allégué n'a été fait que sur cette façade, ainsi que l'a constaté l'huissier, dont le procès-verbal de constat est invoqué par la SCI ;

Considérant que c'est donc à tort que le premier juge a cru pouvoir retenir qu'il y avait eu ainsi "une modification et une transformation dans les lieux loués" ; que le jugement déféré est, par conséquent, infirmé et que la SCI intimée est déboutée des fins

de toutes ses demandes, et notamment, de celles formulées dans le cadre de son appel incident ; qu'à toutes fins utiles, il est constaté que l'enseigne commerciale litigieuse a été déposée le 22 octobre 1997 ;

III/ Considérant que, certes, la SCI intimée succombe en tous ses moyens et en toutes ses demandes, mais qu'il n'est pas pour autant démontré que cette société aurait eu une attitude fautive comme le prétend l'appelante qui est donc déboutée de sa demande en paiement de 10.000 Francs de dommages et intérêts de ce chef ;

Considérant, par contre que, compte tenu de l'équité, la SCI CLICHAR IMMOBILIERE est condamnée à payer à Madame Y... la somme de 10.000 Francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure

Civile ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

. DEBOUTE la SCI CLICHAR-IMMOBILIERE de toutes ses demandes ;

. INFIRME le jugement déféré ;

. DEBOUTE Madame Jannine Y... de sa demande de dommages et intérêts ;

. CONDAMNE la SCI CLICHAR-IMMOBILIERE à lui payer la somme de 10.000 francs (DIX MILLE FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

CONDAMNE la SCI CLICHAR-IMMOBILIERE à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés directement contre elle par Maître TREYNET, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET : Le Greffier,

Le Président, Marie Hélène EDET

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 4 juin 1999. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935545> (consulté le 19 juin 2026).