

Cour d'appel de Bastia, 24 juin 2015, 14/00528

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	24/06/2015
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030798791

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] ...et celle de tous occupants de son chef avec, si besoin est, l'assistance de la force publique et d'un serrurier deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux ; et la séquestration [...] que de tous occupants de son chef avec, si besoin est, l'assistance de la force publique et d'un serrurier deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, - ordonner la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

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

Ch. civile B ARRET No du 24 JUIN 2015 R. G : 14/ 00528 R Décision déferée à la Cour : Jugement Au fond, origine Tribunal d'Instance d'AJACCIO, décision attaquée en date du 05 Mars 2014, enregistrée sous le no 13/ 000296 X...C/ COMMUNE DE BONIFACIO COUR D'APPEL DE BASTIA CHAMBRE CIVILE ARRET DU VINGT QUATRE JUIN DEUX MILLE QUINZE APPELANT : M. Raymond X..... 75002 Paris assisté de Me Philippe JOBIN de la SCP SCP RENÉ JOBIN PHILIPPE JOBIN, avocat au barreau de BASTIA, et de Me Robert ANDREOTTI, avocat au barreau de PARIS INTIMEE : COMMUNE DE BONIFACIO représentée par son maire en exercice, demeurant et domicilié en ladite qualité, Hôtel de Ville Place de l'Europe 20169 BONIFACIO assistée de Me Jean François POLI, avocat au barreau de BASTIA, et de Me Valérie PERINO SCARCELLA, avocat au barreau de BASTIA COMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue à l'audience publique du 11 mai 2015, devant la Cour composée de : Mme Gisèle BAETSLE, Président de chambre Mme Laetitia PASCAL, Conseiller Mme Marie BART, vice-président placé près M. le premier président qui en ont délibéré. GREFFIER LORS DES DEBATS : Mme Martine COMBET. Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aura lieu par mise à disposition au greffe le 24 juin 2015 ARRET : Contradictoire, Prononcé publiquement par mise à disposition 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 Mme Gisèle BAETSLE, Président de chambre, et par Mme Martine COMBET, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. Suivant acte sous seing privé du 1er février 1991, la commune de Bonifacio a donné à bail à M. Raymond X...un appartement sis à Bonifacio, l Place du Marché, comprenant les deuxième, troisième et quatrième étages de l'immeuble. Le bail, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, a été conclu pour une durée initiale de dix ans, puis reconduit pour une période expirant le 31 janvier 2013. Par acte extra judiciaire, du 12 juillet 2012, la commune de Bonifacio a fait délivrer congé à son locataire pour le 31 janvier 2013. Par exploit d'huissier du 18 avril 2013, la commune de Bonifacio a fait assigner M. Raymond X...en expulsion après validation du congé. Par jugement du 5 mars 2014, le tribunal d'instance d' Ajaccio a :- constaté l'intérêt à agir de la commune de Bonifacio en sa qualité de bailleur,- rejeté la fin de non recevoir soulevée par le défendeur,- validé le congé délivré le 12 juillet 2012 par la commune de Bonifacio à M. Raymond X...,- dit que M. Raymond X...est tenu de quitter les lieux dans le délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement,- ordonné l'expulsion de M. X...et celle de tous occupants de son chef avec, si besoin est, l'assistance de la force publique et d'un serrurier deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux ; et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux en tel garde meuble qu'il plaira au bailleur, aux frais et risques du locataire,- condamné M. Raymond X...au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 650, 00 euros mensuels à la commune de Bonifacio à compter du 31 janvier 2013, et jusqu'à la libération effective des lieux loués, caractérisée par la restitution

des clefs au bailleur,- ordonné l'exécution provisoire,- condamné M. Raymond X...à payer à la commune de Bonifacio la somme de 700, 00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,- rejeté comme infondée toute autre demande plus ample ou contraire,- condamné M. Raymond X...aux entiers dépens. Le tribunal a considéré que les parties étaient liées par un bail depuis le 1er janvier 1991 puisque depuis cette date, M. X...a toujours reconnu à la commune de Bonifacio, sa qualité de bailleur, notamment, en lui versant les loyers et qu'il n'a jamais contesté jouir paisiblement de l'appartement loué. Il a précisé que dans les rapports entre le bailleur et le preneur, il n'y avait pas lieu de rechercher si la chose louée appartenait à autrui et que le bail de la chose d'autrui est valable dans les rapports entre le bailleur et le preneur tant que celui-ci en a la jouissance paisible. Il a conclu que la commune de Bonifacio avait, en sa qualité de bailleur, intérêt à agir et a rejeté la fin de non recevoir, soulevée par le défendeur. Il a jugé valide le congé délivré par la commune au motif que M. X...n'avait pas respecté la condition relative à l'usage exclusif du bien comme résidence principale, l'intéressé étant domicilié à Paris (2ème), au 20 Rue Feydeau, les avis d'échéance et les quittances de loyer lui étant toujours transmis à cette adresse, ses activités professionnelles essentiellement parisiennes attestant de l'établissement de sa résidence principale dans la capitale. Il a ajouté que M. X...ne produisait aucun élément susceptible de démontrer, a contrario, que le bien loué ne constituait pas sa résidence secondaire. Il en a déduit que le congé donné par la commune était justifié par l'inexécution de l'obligation d'usage exclusif d'habitation principale. Il a conclu que M. X...était déchu de plein droit de tout titre d'occupation et qu'il était tenu de quitter les lieux loués. M. Raymond X...a relevé appel du jugement du 5 mars 2014 par déclaration déposée au greffe le 23 juin 2014. En ses dernières conclusions déposées par la voie électronique le 17 juillet 2014 auxquelles il est expressément référé pour plus ample exposé de ses moyens et prétentions, M. Raymond X...demande à la cour de : in limine litis,- constater que la commune de Bonifacio est dépourvue d'intérêt à agir,- infirmer le jugement du tribunal d'instance d'Ajaccio du 5 mars 2014 et faire droit à la fin de non recevoir qu'il oppose à la commune de Bonifacio, au fond,- constater que la commune de Bonifacio n'apporte aucune preuve du motif figurant dans le congé délivré le 12 juillet 2012,- constater que le motif du congé donné le 12 juillet 2012 par la commune de Bonifacio ne correspond pas à celui qu'elle a maintes fois exprimé et que le congé constitue de ce fait une fraude à la loi,- infirmer le jugement du tribunal d'instance d'Ajaccio du 5 mars 2014, déclarer nul le congé délivré le 12 juillet 2012 et déclarer que le bail a été renouvelé pour une période de six années s'achevant le 31 janvier 2019,- condamner la commune de Bonifacio à lui payer la somme de 3 500, 00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,- condamner la commune de Bonifacio aux dépens dont distraction au profit de Me Philippe Jobin. Il fait valoir que la commune de Bonifacio ne démontre pas sa qualité de propriétaire du bien loué. Il fait observer que la commune lui a toujours envoyé les titres exécutoires demandant le paiement des loyers à son adresse parisienne sans s'en émouvoir et considère que le motif du congé est lié à la volonté du maire de disposer d'un logement pour répondre à des situations d'urgence. En ses dernières conclusions déposées par la voie électronique le 15

septembre 2014 auxquelles il est expressément référé pour plus ample exposé de ses moyens et prétentions, la commune de Bonifacio demande à la cour de :- débouter M. Raymond X...de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,- confirmer le jugement du tribunal d'instance d'Ajaccio du 5 mars 2014,- valider le congé délivré le 12 juillet 2012 à M. Raymond X...pour le 31 janvier 2013, en application des dispositions de l'article 15- I de la loi no89-462 du 6 juillet 1989,- dire que M. Raymond X...sera tenu de quitter les lieux dans un délai d'un mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,- ordonner l'expulsion de M. Raymond X...des lieux qu'il occupe à Bonifacio, 1place du marché, ainsi que de tous occupants de son chef avec, si besoin est, l'assistance de la force publique et d'un serrurier deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux,- ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux en tel garde-meuble qui lui plaira, aux frais et risques de M. Raymond X...,- condamner M. Raymond X...au paiement mensuel d'une indemnité d'occupation d'un montant de 650 euros, à compter du 31 janvier 2013 et jusqu'à la libération effective des lieux loués, caractérisée par la restitution des clés au bailleur,- infirmer le jugement pour le surplus,- condamner M. Raymond X...à quitter les lieux occupés sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, et ce jusqu'à leur complète libération et remise des clés,- se réserver compétence pour la liquidation de l'astreinte, en toutes hypothèses,- condamner M. Raymond X...au paiement de la somme de 1 500, 00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour la première instance et 3 500 euros au titre de l'appel,- condamner M. Raymond X...aux entiers dépens sur le fondement des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, tant de première instance que d'appel,- dire que dans l'hypothèse où, à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées dans la décision à intervenir, l'exécution forcée devra être réalisée par l'intermédiaire d'un huissier de justice, le montant des sommes retenues par cet huissier, par application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 portant modification du décret du 12 décembre 1996 (no96-1080, tarif des huissiers) devra être supporté par le débiteur. Elle expose être propriétaire des lieux loués et rappelle que le droit de propriété n'est pas nécessairement démontré par la présence d'un titre. Elle fait observer que M. X...dispose de plusieurs biens immobiliers à Ajaccio et que ses activités professionnelles sont centrées à Paris où il réside quasiment toute l'année. L'ordonnance de clôture a été rendue le 3 décembre 2014 et l'affaire renvoyée pour être plaidée au 11 mai 2015. MOTIFS DE LA DECISION : Devant la cour comme devant le premier juge, M. Raymond X...soutient que la commune de Bonifacio n'a pas intérêt à agir en qualité de bailleur. Le premier juge a, à juste titre par des motifs pertinents que la cour adopte, rejeté cette fin de non recevoir qui n'est pas fondée en indiquant que dans les rapports entre le bailleur et le preneur, il n'y a pas lieu de rechercher si la chose louée appartient à autrui dès lors que le preneur en a la jouissance paisible. Le jugement querellé sera confirmé sur ce point. S'agissant du congé, c'est à juste titre que le premier juge a estimé qu'il était valide au regard du motif invoqué par la commune de Bonifacio et a débouté M. Raymond X...de ses prétentions. En effet, comme l'a relevé le premier juge, il est établi que le bien donné à bail à M. Raymond X...ne

constitue plus depuis de nombreuses années sa résidence principale, condition essentielle et déterminante de la location consentie, l'appelant n'étant pas légitime à demander que le motif du congé soit révélé récemment pour être valide. Enfin, c'est à tort que M. Raymond X...reproche au maire seul de lui avoir délivré congé alors qu'il s'agit d'un acte d'administration entrant dans ses compétences. Le jugement querellé sera donc confirmé en ce qu'il a validé le congé délivré le 12 juillet 2012 par la commune de Bonifacio à M. Raymond X..., ordonné l'expulsion de ce dernier à défaut de départ volontaire dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement et condamné M. X...au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 650, 00 euros mensuels à compter du 31 janvier 2013 jusqu'à la libération effective des lieux loués. Quant à la demande de condamnation sous astreinte formée par la commune de Bonifacio, c'est également à juste titre et par des motifs pertinents que la cour adopte, que le premier juge n'y a pas fait droit. Le jugement querellé sera confirmé sur ce point. Il ne paraît pas équitable de laisser à la charge de la commune de Bonifacio les frais non compris dans les dépens. M. Raymond X...sera condamné à la somme de 1 500, 00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et le jugement sera confirmé en ce qu'il a mis une indemnité de 700, 00euros à sa charge par application de ces dispositions. M. Raymond X...succombant, il sera tenu aux dépens d'instance et d'appel. La demande de la commune de Bonifacio tendant à la condamnation au paiement des honoraires éventuellement prévues au titre de l'article 10 du décret no 96-1080 du 12 décembre 1996 modifié par décret du 8 mars 2001 apparaît prématurée en l'état de la procédure et il n'y sera pas fait droit. PAR CES MOTIFS, LA COUR : Confirme le jugement rendu par le tribunal d'instance d'Ajaccio le 5 mars 2014 en toutes ses dispositions, Y ajoutant, Condamne M. Raymond X...à payer à la commune de Bonifacio la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500, 00 euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, Condamne M. Raymond X...aux dépens d'appel, Rejette comme prématurée la demande de la commune de Bonifacio tendant à la condamnation au paiement des honoraires éventuellement prévues au titre de l'article 10 du décret no 96-1080 du 12 décembre 1996 modifié par décret du 8 mars 2001, LE GREFFIER LE PRESIDENT

RÉFÉRENCE

JURI, 24 juin 2015. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030798791> (consulté le 20 juin 2026).