

# Cour d'appel de Paris, 16 juin 2022, 19/174557

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	16/06/2022
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045967974">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045967974</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] le 30 août 2018 ; En conséquence, - ordonner l'expulsion de la société défenderesse et de tous occupants de son chef avec au besoin le concours de la force publique; - ordonner le transfert et la séquestration [...] Adresse 5]) ; Ordonne l'expulsion des lieux loués de la société Groupe Planet Sushi et de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique ; Autorise le cas échéant la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

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

## TEXTE INTÉGRAL

---

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 4 - Chambre 3 ARRET DU 16 JUIN 2022 (no 221 , pages) Numéro d'inscription au répertoire général : No RG 19/17455 - No Portalis 35L7-V-B7D-CAURZD Décision déférée à la Cour : Jugement du 12 Juillet 2019 - Tribunal d'Instance de PARIS - APPELANTES SAS GROUPE PLANET SUSHI [Adresse 2] [Localité 4] RCS NANTERRE : 477 542 823 Représentée et assistée par Me Cyril ROUX, avocat au barreau de PARIS, toque : D1231 INTIMEE S.A CAISSE CENTRALE DE REASSURANCE [Adresse 1] [Localité 3] RCS PARIS : B 388 202 533 Représentée et assistée par Me Rémy HUERRE de la SELARL HP & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J109 substitué à l'audience par Me Alexia LAURENT, même cabinet, même toque COMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue le 21 Avril 2022, en audience publique, devant la Cour composée de : M. François LEPLAT, Président de chambre Mme Anne-Laure MEANO, Présidente assesseur Mme Bérengère DOLBEAU, Conseillère qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Monsieur François LEPLAT dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile. Greffier, lors des débats : Mme Joëlle COULMANCE ARRET :- contradictoire- par mise à disposition de l'arrêt 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 François LEPLAT, Président de chambre et par Joëlle COULMANCE, Greffière, présente lors de la mise à disposition. \*\*\*\*\* EXPOSÉ DU LITIGE Par acte sous signatures privées du 5 octobre 2010, la société anonyme Caisse Centrale de Réassurance a donné à bail à la société Groupe Planet Sushi un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 5]. La société Groupe Planet Sushi a mis l'appartement loué à disposition de M. [W] [G], gérant, et de sa famille, selon les stipulations de l'article 9-2 des clauses particulières du contrat. La Caisse Centrale de Réassurance lui a fait délivrer le 22 décembre 2017, un commandement de payer les loyers pour un montant arrêté à la somme de 8.611,67 euros au 15 décembre 2017. Par lettre recommandée avec avis de réception du 30 août 2018, la société Groupe Planet Sushi a donné congé à la Caisse Centrale de Réassurance en invoquant l'absence de résolution amiable du litige l'opposant à sa bailleuse pour la sécurisation des installations électriques qui mettraient en danger les occupants de l'appartement. Par acte d'huissier de justice du 3 décembre 2018, la Caisse Centrale de Réassurance a fait assigner la société Groupe Planet Sushi à comparaître devant le tribunal d'instance de Paris pour voir :- valider le congé délivré le 30 août 2018 ; En conséquence, - ordonner l'expulsion de la société défenderesse et de tous occupants de son chef avec au besoin le concours de la force publique ; - ordonner le transfert et la séquestration des objets mobiliers garnissant les lieux ; - condamner la société défenderesse à payer la somme de 35.572,63 euros au titre des loyers arrêtés à la date d'expiration du bail ; - condamner la société défenderesse à payer une indemnité d'occupation égale au double du montant du loyer, en application de la clause pénale du bail, et ce à compter du 18 septembre 2018, jusqu'à complète

restitution des lieux ; - la condamner par ailleurs à payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les dépens ; - ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir. Par jugement contradictoire entrepris du 12 juillet 2019 le tribunal d'instance de Paris a ainsi statué: Déclare recevable et fondée la demande de validation du congé délivrée par la société Groupe Planet Sushi ; Valide le congé délivré le 30 août 2018 ; Constate que le contrat de location signé entre la Caisse Centrale de Réassurance, d'une part et la société Groupe Planet Sushi, d'autre part, s'est trouvé résilié par l'effet de ce congé le 30 novembre 2018 ; Constate qu'à compter du 1er décembre 2018, la société Groupe Planet Sushi est devenue occupante sans droit ni titre du logement situé [Adresse 5] ; Ordonne l'expulsion des lieux loués de la société Groupe Planet Sushi et de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique ; Autorise le cas échéant la séquestration du mobilier garnissant les lieux loués dans un garde-meubles, aux frais et risques de la société Groupe Planet Sushi; Fixe l'indemnité d'occupation due jusqu'à libération totale des lieux, au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail et condamne la société Groupe Planet Sushi à son paiement ; Condamne la société Groupe Planet Sushi à payer à la société Caisse Centrale de Réassurance la somme de 45.024,18 euros au titre des loyers et charges arrêtées au 30 novembre 2018, cette somme produisant intérêts au taux légal à compter du 22 décembre 2017, date du commandement de payer, sur la somme de 8.611,67 euros et à compter de l'assignation pour le surplus ; Déclare irrecevables les demandes tendant à la mainlevée et à la validation de la saisie conservatoire pratiquée par la Caisse Centrale de Réassurance ; Déboute la société Groupe Planet Sushi de ses demandes de dommages-intérêts et de réfaction du prix du bail ; Déboute la société Groupe Planet Sushi de sa demande de restitution du dépôt de garantie ; Déboute la société Groupe Planet Sushi de sa demande de désignation d'un huissier de justice à faire établir un état des lieux de sortie ; Déboute les parties de leurs demandes plus amples et contraires ; Ordonne l'exécution provisoire ; Condamne la société Groupe Planet Sushi aux dépens ; Condamne la société Groupe Planet Sushi à payer à la société Caisse Centrale de Réassurance la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile. PRÉTENTIONS DES PARTIES Vu l'appel interjeté le 6 septembre 2019 par la société Groupe Planet Sushi ; Vu les dernières écritures remises au greffe le 8 février 2022 par lesquelles la société Groupe Planet Sushi, appelante, demande à la cour de : Déclarer recevable la société Groupe Planet Sushi en son appel, fins et conclusions ; Réformer le jugement en ce qu'il a déclaré recevable et fondée la demande de validation du congé délivrée par la société Groupe Planet Sushi ; Réformer le jugement en ce qu'il a déclaré recevable et fondée la demande de validation du congé délivré par la société Groupe Planet Sushi ; Réformer le jugement en ce qu'il a validé le congé délivré le 30 août 2018 ; Réformer le jugement en ce qu'il a constaté que le contrat de location signé entre la Caisse Centrale de Réassurance, d'une part et la société Groupe Planet Sushi, d'autre part, s'est trouvée résiliée par l'effet de ce congé le 30 novembre 2018 ; Réformer le jugement en ce qu'il a constaté qu'à compter du 1er décembre 2018, la société Groupe Planet Sushi est devenue occupante sans droit ni titre du logement

situé 95 avenue [Adresse 5] ; Réformer le jugement en ce qu'il a ordonné l'expulsion des lieux loués de la société Groupe Planet Sushi et de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique ; Réformer le jugement en ce qu'il a fixé l'indemnité d'occupation due jusqu'à libération totale des lieux, au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail et condamné la société Groupe Planet Sushi à son paiement ; Réformer le jugement en ce qu'il a condamné la société Groupe Planet Sushi à payer à la société Caisse Centrale de Réassurance la somme de 45.024,18 euros au titre des loyers et charges arrêtées au 30 novembre 2018, cette somme produisant intérêts au taux légal à compter du 22 décembre 2017, date du commandement de payer, sur la somme de 8.611,67 euros et à compter de l'assignation pour le surplus ; Réformer le jugement en ce qu'il a débouté la société Groupe Planet Sushi en sa demande tendant à voir juger que la société Caisse Centrale de Réassurance a manqué à son obligation de délivrance et de garantie en mettant à la disposition de la locataire un appartement impropre à sa destination causée par la non-conformité et la dangerosité des installations électriques telles que relevées par le rapport d'expertise judiciaire rendue par application de l'ordonnance du juge des référés du 25 septembre 2018 ; Réformer le jugement en ce qu'il a débouté la société Groupe Planet Sushi de ses demandes de dommages et intérêts et de réfaction du prix du bail ; Réformer le jugement en ce qu'il a débouté la société Groupe Planet Sushi de sa demande tendant à la restitution du dépôt de garantie ; Réformer le jugement en ce qu'il a débouté la société Groupe Planet Sushi en sa demande de condamnation de la société Caisse Centrale de Réassurance à payer les frais d'expertise dont elle a fait l'avance en vertu de l'ordonnance du juge des référés ; Réformer le jugement en ce qu'il a ordonné l'exécution provisoire ; Réformer le jugement en ce qu'il a condamné la société Groupe Planet Sushi aux dépens ; Réformer le jugement en ce qu'il a condamné la société Groupe Planet Sushi à payer à la société Caisse Centrale de Réassurance la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; Et statuant à nouveau, Prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la société Caisse Centrale de Réassurance à compter du 16 janvier 2018, date de la mise en demeure de mise en sécurité des installations électriques restée sans effet ; Condamner la société Caisse Centrale de Réassurance à restituer à la société Groupe Planet Sushi toute somme perçue en application du bail pour quelque cause que ce soit postérieure au 16 janvier 2018, telles que le paiement de loyers, charges ou indemnité d'occupation ; Condamner la société Caisse Centrale de Réassurance à restituer le dépôt de garantie à la société Groupe Planet Sushi ; Condamner la société Caisse Centrale de Réassurance à payer à la société Groupe Planet Sushi la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts, au titre de sa mauvaise foi dans l'exécution du contrat de bail ; A titre subsidiaire, Condamner la société Caisse Centrale de Réassurance à payer à la société Groupe Planet Sushi des dommages et intérêts d'un montant équivalent aux loyers, charges et indemnités d'occupation courants du 16 janvier 2018, jusqu'à la date de libération effective de l'appartement qui sera retenue par la Cour ; Ordonner la compensation entre les sommes auxquelles auront été condamnées les parties à payer l'une envers l'autre ; En tout état de cause,

Débouter la société Caisse Centrale de Réassurance de plus amples ou demandes contraires ; Condamner la société Caisse Centrale de Réassurance à payer à la société Groupe Planet Sushi la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de la présente instance, en ce compris les frais d'expertise, dont distraction au profit de Me Cyril Roux pour ceux dont il a fait l'avance en vertu de l'article 699 du code de procédure civile. Vu les dernières écritures remises au greffe le 1er février 2020 au terme desquelles la Caisse Centrale de Réassurance, intimée, demande à la cour de : Vu le jugement en date du 12 juillet 2019, Vu les articles 1709 et suivants du code civil, Vu le congé adressé par la société Groupe Planet Sushi le 30 août 2018, Vu le bail à effet du 15 novembre 2010, Déclarer la société Caisse Centrale de Réassurance recevable et bien fondée en ses demandes, fins et conclusions ; Prononcer l'irrecevabilité de la demande nouvelle formulée par la société Groupe Planet Sushi de résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du bailleur irrecevable ; Prononcer l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle formulée par la société Groupe Planet Sushi de résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du bailleur en l'absence de lien suffisant avec la demande principale ; Dire et juger la société Groupe Planet Sushi irrecevable et mal fondées en ses demandes, fins et conclusions ; En conséquence : Confirmer le jugement rendu par le tribunal d'instance de Paris le 12 juillet 2019 ; Débouter la société Groupe Planet Sushi de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ; Y ajoutant, Condamner la société Groupe Planet Sushi à payer à la société Caisse Centrale de Réassurance une indemnité de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ; Condamner la société Groupe Planet Sushi aux entiers dépens d'appel dont distraction au profit de la Selarl HP & Associés. MOTIFS DE LA DÉCISION À titre liminaire, il sera relevé que, en cours de délibéré de première instance, un état des lieux a été contradictoirement dressé entre les parties par procès-verbal d'huissier de justice du 12 juin 2019, constat qui mentionne un départ du locataire courant avril 2019. Sur la résiliation du bail aux torts de la bailleuse : Poursuivant l'infirmité du jugement entrepris, qui a principalement validé le congé qu'elle a donné à la Caisse Centrale de Réassurance, la société Groupe Planet Sushi demande à la cour de prononcer la résiliation judiciaire du bail à compter du 16 janvier 2018, date de la mise en demeure de mise en sécurité des installations électriques restée sans effet. Au visa de l'article 564 du code de procédure civile, la Caisse Centrale de Réassurance oppose une fin de non-recevoir à cette demande qu'elle considère être nouvelle devant la cour. La société Groupe Planet Sushi lui réplique que cette demande tend aux mêmes fins que celle de dommages et intérêts, formée en première instance en réparation du préjudice qu'elle a subi du fait du manquement de la Caisse Centrale de Réassurance à son obligation de délivrance conforme. Selon l'article 564 du code de procédure civile : "A peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait." Force est de constater que si, effectivement, cette demande n'a pas été soutenue par la société Groupe Planet Sushi en première

instance, elle tend néanmoins à faire écarter la prétention adverse de paiement, à tout le moins partiel, de l'arriéré locatif en arguant du manquement de la bailleuse à son obligation de délivrance, laquelle était déjà en débat devant le premier juge ; qu'ainsi elle n'est pas nouvelle devant la cour et donc parfaitement recevable. La Caisse Centrale de Réassurance soulève une autre fin de non-recevoir tirée de l'article 70 du code de procédure civile, en considération du fait que la demande de résiliation judiciaire aux torts exclusifs du bailleur n'aurait pas de lien suffisant avec l'action en validation de congé. Selon l'article 70 du code de procédure civile : "Les demandes reconventionnelles ou additionnelles ne sont recevables que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. (...)". Or, comme cela a été précédemment exposé par la cour, cette demande tend à faire écarter la prétention adverse de paiement, à tout le moins partiel, de l'arriéré locatif en arguant du manquement de la bailleuse à son obligation de délivrance, arriéré locatif fixé à la suite de la validation du congé, une fois écartée l'exception d'inexécution pour manquement de la bailleuse à son obligation de délivrance ; qu'ainsi cette demande est suffisamment en lien avec validation du congé et donc parfaitement recevable. Sur le sort de cette demande il y a toutefois lieu de relever que c'est par des motifs exacts et pertinents, qui ne sont pas utilement contredits par l'appelante, laquelle ne produit en cause d'appel aucun élément nouveau de nature à remettre en cause l'appréciation faite par le premier juge, et que la cour adopte, qu'il a retenu à propos du prétendu manquement de la Caisse Centrale de Réassurance à son obligation de délivrance, telle que la prévoit l'article 1719 du code civil, qu'il appartenait à la société Groupe Planet Sushi de le démontrer ; Que celle-ci n'a jamais soutenu l'impossibilité d'utiliser les locaux pris à bail à compter du 5 octobre 2010, mais a, postérieurement à la délivrance du commandement de payer la dette locative, adressé, le 16 janvier 2018 par l'intermédiaire de son conseil, un courrier de mise en demeure d'avoir à lui transmettre un état des installations électriques intérieures d'électricité et de faire procéder aux travaux de mise en conformité sans délai ; Que suite à une assignation de la Caisse Centrale de Réassurance par la société Groupe Planet Sushi devant le juge des référés du tribunal d'instance de Paris du 22 janvier 2018, celui-ci en rendu une ordonnance de référé le 25 septembre 2018 désignant un expert ; Que le rapport d'expertise déposé le 25 mars 2019 conclut que "la non-conformité A présente un danger notamment pour les enfants (...) les prises de courant installées à des hauteurs les rendant faciles d'accès pour les enfants (...) la non-conformité B (absence de terre sur les prises de courant) aggrave le danger que représente l'anomalie A" ; Que néanmoins, l'expert indique en amont que les non-conformités qu'il relève [uniquement dans les pièces sèches] par rapport à la norme C 15 100, actuellement en vigueur, sont "purement techniques" et que "la législation n'oblige effectivement pas le bailleur à modifier les installations électriques au gré des évolutions de cette norme" ; Que la bailleuse ne s'est pas trouvée en situation de remédier aux désordres allégués du fait du congé qui lui a été signifié par la locataire au 30 novembre 2018, antérieurement au dépôt de ce rapport. La cour relève ainsi, qu'à supposer établi le manquement de la Caisse Centrale de Réassurance à son obligation de délivrance elle s'est trouvée dans l'impossibilité

matérielle d'y remédier et qu'il convient en conséquence de débouter la société Groupe Planet Sushi de sa demande de résiliation judiciaire du bail aux torts de celle-ci, ainsi que de sa demande subséquente en restitution des sommes par elle payées postérieurement au 16 janvier 2018 et , encore, de sa demande formée à titre subsidiaire en paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice que lui aurait causé le manquement de la Caisse Centrale de Réassurance à son obligation de délivrance. Sur les autres demandes : La société Groupe Planet Sushi conclut au débouté de la Caisse Centrale de Réassurance de ses autres demandes plus amples ou contraires. C'est toutefois par des motifs exacts et pertinents, qui ne sont pas utilement contredits par l'appelante, laquelle ne produit en cause d'appel aucun élément nouveau de nature à remettre en cause l'appréciation faite par le premier juge, et que la cour adopte, qu'il a retenu qu'il y avait lieu de valider le congé donné par la locataire le 30 août 2018 à la date du 30 novembre 2018, tant en application de dispositions des dispositions des articles 1737 et suivants du code civil, que des stipulations de l'article 2-2 des conditions générales du contrat de bail ; Qu'il a ordonné l'expulsion de la société Groupe Planet Sushi et de tout occupant de son chef, sauf à constater que cette demande est devenue sans objet ; Qu'il a condamné la société Groupe Planet Sushi à payer une indemnité mensuelle d'occupation à compter du 1er décembre 2018 ; Qu'il a arrêté la dette locative de la société Caisse Centrale de Réassurance la somme de 45.024,18 euros au titre des loyers et charges arrêtées au 30 novembre 2018, cette somme produisant intérêts au taux légal à compter du 22 décembre 2017, date du commandement de payer, sur la somme de 8.611,67 euros et à compter de l'assignation pour le surplus ; qu'en effet, si la bailleuse produit devant la cour un décompte actualisé au 14 mai 2019, elle ne forme aucune demande complémentaire de ce chef dans le dispositif de ses dernières conclusions, qui seul saisit la cour en application de l'article 954 du code de procédure civile ; Qu'il a débouté la société Groupe Planet Sushi de sa demande en restitution du dépôt de garantie, lequel a été absorbé par le montant de la dette locative et de ses autres demandes. La cour confirmera ainsi le jugement entrepris. Sur l'article 700 du code de procédure civile : Il est équitable d'allouer à la Caisse Centrale de Réassurance une indemnité de procédure de 4.000 euros. PAR CES MOTIFSLa cour, statuant par arrêt contradictoire, Déclare recevable la demande de la société par actions simplifiée Groupe Planet Sushi de prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la société Caisse Centrale de Réassurance à compter du 16 janvier 2018, date de la mise en demeure de mise en sécurité des installations électriques restée sans effet, Déboute la société par actions simplifiée Groupe Planet Sushi de cette demande, ainsi que de sa demande subséquente en restitution des sommes par elle payées postérieurement au 16 janvier 2018, et , encore, de sa demande formée à titre subsidiaire en paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice que lui aurait causé le manquement de la société anonyme Caisse Centrale de Réassurance à son obligation de délivrance. Confirme, le jugement entrepris, sauf à considérer que l'expulsion de la société par actions simplifiée Groupe Planet Sushi et de tout occupant de son chef est devenue sans objet, Et y ajoutant, Condamne la société par actions simplifiée Groupe Planet Sushi à payer à la société anonyme

Caisse Centrale de Réassurance la somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, Condamne la société par actions simplifiée Groupe Planet Sushi aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct, par application de l'article 699 du code de procédure civile, Rejette toutes autres demandes. La greffière, Le Président,

---

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 16 juin 2022. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045967974> (consulté le 23 juin 2026).