

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 27 janvier 2017, 15/01639

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	27/01/2017
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034006746

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] lieux du bail avec assistance de la force publique et ce sous astreinte de 200, 00 € par jour de maintien dans les lieux après signification du commandement de quitter les lieux ; - ordonner la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Statue à nouveau en faisant droit à la demande en tout ou partie

ARRÊT No F. K. R. G : 15/ 01639 SARL DISCASH C/ X... RG 1ère INSTANCE : 14/ 00393 COUR D'APPEL DE SAINT-DENIS ARRÊT DU 27 JANVIER 2017 Chambre civile TGI Appel d'une décision rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-DENIS DE LA REUNION en date du 15 JUILLET 2015 suivant déclaration d'appel en date du 04 SEPTEMBRE 2015 RG no 14/ 00393 APPELANTE : SARL DISCASH Avenue Théodore Drouet-ZAC 2000 97420 LE PORT Représentant : Me François DANDRADE de l'ASSOCIATION LAGOURGUE-DANDRADE, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION INTIMÉ : Monsieur Eric X... ...97441 SAINTE-SUZANNE DATE DE CLÔTURE : 06 Avril 2016 DÉBATS : en application des dispositions des articles 785 et 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 25 Novembre 2016 devant Madame KARROUZ Fabienne, Conseillère, qui en a fait un rapport, assistée de Mme Marie-Jo FOLIO, Greffière placée, les parties ne s'y étant pas opposées. Ce magistrat a indiqué, à l'issue des débats, que l'arrêt sera prononcé, par sa mise à disposition au greffe le 27 Janvier 2017. Il a été rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de : Président : Mme Gilberte PONY, Présidente de Chambre Conseiller : Monsieur Philippe BRICOGNE, Conseiller Conseiller : Madame Fabienne KARROUZ, Conseillère Qui en ont délibéré Greffier lors de la mise à disposition : Mme Christine LOVAL, Greffière placée Arrêt : prononcé publiquement par sa mise à disposition des parties le 27 Janvier 2017. LA COUR EXPOSÉ DU LITIGE Au mois de mai 2000 la SARL DISCASH a racheté à la société SECM un fonds de commerce composé du magasin « Champion » à Moufia exploité dans un immeuble appartenant à la société HOLGAR avec laquelle elle a signé un bail commercial le 27 octobre 2000. Dans le cadre du reclassement des salariés de la société SECM elle a proposé à Eric X... de reprendre le Point Chaud exploité par la SECM dans les locaux du magasin avec une minoration du loyer pendant la première année d'exercice et une exonération des charges notamment d'électricité, afin de l'aider à la création de sa propre entreprise. Aucun écrit n'est venu constater l'accord des parties. Soutenant que l'exonération des charges était temporaire et qu'Eric X... était défaillant dans le paiement des charges depuis 2004 et restait débiteur de plusieurs loyers, la SARL DISCASH l'a fait assigner devant le tribunal d'instance de Saint Denis, lequel par jugement du 09 décembre 2013 s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de Saint Denis eu égard au caractère commercial du bail. Par jugement du 15 juillet 2015 le tribunal a :- débouté la SARL DISCASH de l'ensemble de ses demandes ;- condamné la SARL DISCASH à payer à Eric X... une somme de 2 500, 00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;- condamné la SARL DISCASH aux dépens. Par déclaration au Greffe de la Cour d'Appel de SAINT-DENIS formulée par voie électronique le 04 septembre 2015 la SARL DISCASH a relevé appel de cette décision. MOYENS ET PRETENTIONS Dans ses dernières conclusions signifiées le 16 décembre 2015 et déposées au greffe de la cour le 04 décembre 2015 la SARL DISCASH demande à la Cour de :- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions. Statuant à nouveau au visa de l'article

1713 du code civil,- constater que la SARL DISCASH et Eric X... sont liés par un bail verbal de droit commun depuis le 1er janvier 2001 pour un loyer de 457, 35 € et les chages y afférentes d'un montant de 182, 94 € ;- prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du preneur ;- ordonner l'expulsion d'Eric X... et de tous occupants de son chef des lieux du bail avec assistance de la force publique et ce sous astreinte de 200, 00 € par jour de maintien dans les lieux après signification du commandement de quitter les lieux ;- ordonner la séquestration dans les formes légales du mobilier qui serait trouvé dans les lieux ;- condamner d'ores et déjà Eric X... à payer à la SARL DISCASH la somme de 13 894, 42 € au titre du solde des loyers et charges y afférentes, comptes arrêtés au mois de mars 2013, avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir laquelle somme reste à parfaire ;- fixer l'indemnité d'occupation due par Eric X... à compter de la décision à intervenir jusqu'à libération des lieux par remise des clés ou expulsion, à la somme de 640, 00 € augmentée des taxes et charges ;- condamner Eric X... à payer à la SARL DISCASH la somme de 4000, 00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. La SARL DISCASH soutient :- qu'il existe entre elle même et Eric X... un bail verbal, les projets de contrats de sous location qui lui ont été soumis n'ayant jamais été signés ;- qu'il était convenu entre les parties que les lieux loués seraient mis à la disposition d'Eric X... avec une minoration des loyers au cours seulement de l'année 2001 et exonération des charges, mais qu'à partir du mois de janvier 2002 il devrait s'acquitter du loyer à hauteur de 457, 35 € et des charges à hauteur de 198, 50 € soit d'une somme mensuelle totale de 694, 71 € ;- qu'il ressort des grands livres fournisseurs que l'état de sa créance est parfaitement avérée ;- qu'entre 2006 et 2008 Eric X... prenait bien soin de reporter au crédit le montant du loyer convenu dès le départ soit la somme de 694, 71 € ;- qu'eu égard à la prescription quinquennale de sa créance, elle ne sollicite que le paiement des sommes dues à compter du mois de mars 2008, bien qu'il existe des impayés depuis le mois d'avril 2004 ; **** Eric X... auxquels l'acte d'appel et les conclusions ont été signifiés le 16 décembre 2015 par acte remis selon les modalités de l'article 659 du code de procédure civile ne s'est pas constitué devant la cour * * * * L'ordonnance de clôture a été rendue le 06 avril 2016. Pour plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il convient de se reporter à leurs écritures ci-dessus visées figurant au dossier de la procédure. MOTIFS DE LA DÉCISION Sur le loyer et les charges : La SARL DISCASH ne conteste pas l'existence d'un bail verbal conclu avec Eric X... ayant pour objet un Point Chaud implanté dans les locaux du magasin devenu DIA. Elle ne conteste pareillement pas la qualification de bail commercial, laquelle ressort de l'application des dispositions de l'article 145-1 du code de commerce eu égard à la qualité de commerçant d'Eric X... La SARL DISCASH explique qu'il y a eu commencement d'exécution puisque les locaux ont été mis à la disposition d'Eric X... et qu'il s'est acquitté de sommes au titre du loyer sans cependant s'acquitter des charges, la totalité des loyers n'étant par ailleurs pas payée. La dernière facture produite par la SARL DISCASH porte sur le paiement d'un loyer à hauteur de 457, 35 € et des charges à hauteur de 182, 94 €. S'agissant du loyer, le décompte reproduit dans les conclusions de l'appelante, fait état d'un loyer impayé au cours de l'année 2009, d'un loyer impayés au cours de l'année

2011 et de deux loyers impayés au cours de l'année 2012. Eric X... défailant en cause d'appel ne rapporte pas la preuve du paiement des loyers sollicités. Par conséquent la créance de la SARL DISCASH au titre des loyers impayés s'établit à hauteur de 1829, 40 €. S'agissant des charges en application de l'article L 145-40-2 du code de commerce dont les dispositions sont impératives. Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. En l'espèce aucun écrit n'a été établi entre les parties. Il n'est rapporté la preuve d'aucun accord écrit sur la répartition des charges. Par conséquent la SARL DISCASH est mal fondée à solliciter en sus du loyer le paiement des charges notamment d'électricité. La décision entreprise qui l'a déboutée de ce chef sera confirmée. Sur la demande tendant à la résiliation du bail : En application de l'article 1184 du code civil la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques. Le contrat n'est cependant pas résolu de plein droit. La résolution doit être demandée en justice et en l'absence de clause résolutoire le juge apprécie la gravité du manquement invoqué. Il ressort des motifs ci dessus qu'Eric X... a laissé impayé quatre loyers sur une période allant de 2008 à 2013. La SARL DISCASH ne justifie d'aucune réclamation ni mise en demeure du débiteur antérieure à l'assignation ; L'inexécution constatée n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail commercial. Par conséquent la décision entreprise qui a débouté la SARL DISCASH de sa demande tendant à la résiliation du bail et de sa demande subséquente tendant à la fixation d'une indemnité d'occupation sera confirmée. SUR LES DÉPENS Eric X..., partie perdante, sera condamné aux dépens de première instance et d'appel. SUR L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE L'équité ne commande pas qu'il soit fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. PAR CES MOTIFS La Cour, statuant publiquement, par défaut en matière civile et en dernier ressort, par mise à disposition au Greffe conformément à l'article 451 alinéa 2 du Code de procédure civile, CONFIRME le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la SARL DISCASH de ses demande tendant à la condamnation d'Eric X... au paiement des charges et au prononcé de la résiliation du bail ; INFIRME le jugement entrepris pour le surplus et statuant à nouveau ; CONDAMNE Eric X... à verser à la SARL DISCASH une somme de 1829, 40 € au titre des loyers impayés au cours des années 2009, 2011 et 2012 ; CONDAMNE Eric X... aux dépens de première instance et d'appel. DIT n'y avoir lieu à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile Le présent arrêt a été signé par Mme Gilberte PONY, Présidente de Chambre, et par Mme Christine LOVAL, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. LA GREFFIÈRE Signé LA PRÉSIDENTE

RÉFÉRENCE

JURI, 27 janvier 2017. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034006746> (consulté le 26 juin 2026).