

Cour d'appel de Paris, CT0167, du 2 mars 2006

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

Date	02/03/2006
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006949465

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] payer du 6 mars 2003 et dans la sommation du même jour à compter du 7 avril 2003, Ordonne l'expulsion de la société SAM 5 avec le concours de la force publique en tant que de besoin, Ordonne la séquestration [...]

Grosses délivrées

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

16ème Chambre - Section B

ARRÊT DU 02 MARS 2006

(no , 5 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 05/04074 Décision déférée à la Cour : Jugement du 20 Janvier 2005 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG no 03/5802 APPELANTES 1o) S.C.I. PATRIMOINE DE LOCATION prise en la personne de son gérant 40 avenue de Clichy 75018 PARIS 2o) S.C.I. LA CONTRESCARPE prise en la personne de son gérant 46 avenue des Ternes 75017 PARIS représentées par la SCP DUBOSCQ - PELLERIN, avoués à la Cour assistées de Me Philippe RAYNAUD de LAGE, avocat au barreau de PARIS, Toque C 81 INTIMÉE S.A.R.L. SAM 5 prise en la personne de son gérant 236 avenue Aristide Briand 92220 BAGNEUX représentée par la SCP FANET - SERRA - GHIDINI, avoués à la Cour assistée de Me Jean-Charles FREUGE, avocat au barreau de PARIS, Toque D 1025 COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 12 janvier 2006, en audience publique, devant la Cour composée de :

Michel ZAVARO, Président de chambre, Président

Yanick LANNUZEL, Président de chambre

Renaud BOULY de LESDAIN, Président de chambre

qui en ont délibéré Greffière : lors des débats : Marie-Hélène ROULLET ARRÊT :

- Contradictoire

- Prononcé publiquement 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 nouveau Code de procédure civile

- Signé par Renaud BOULY de LESDAIN, Président de chambre substituant Michel ZAVARO, Président empêché et par Marie-France MEGNIEN, Greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Considérant que les SCI Henri Limoges et Patrimoine de location ont relevé appel du jugement par lequel le tribunal de grande instance de Paris les a débouté des fins de leur demande en résolution du bail consenti à la société SAM 5 ; Qu'elles sollicitent son infirmation, la résiliation du bail en vertu de la clause

résolutoire visée dans le commandement de payer du 6 mars 2003 et à titre subsidiaire en vertu des infractions commises par le locataire, sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel majoré des charges et taxes ainsi que de 2.000 ç en vertu des dispositions de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Considérant que la société SAM 5 sollicite la confirmation du jugement en ce qui concerne les demandes des bailleurs et relève appel incident pour demander 10.000 ç à titre de dommages intérêts et 5.000 ç en application des dispositions de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Considérant que la clôture de la procédure a été prononcée le 12 janvier 2006 ;

Considérant que par acte du 7 février 2000, la mutuelle d'Ivry aux droits de laquelle viennent la SCI Patrimoine de location et la SCI la Contrescarpe ont donné à bail à Madame X... aux droits de laquelle se trouve la société SAM 5, divers locaux à usage commercial

dépendant d'un ensemble immobilier sis 234 et 236 avenue Aristide Briand à Bagneux pour une durée de 9 ans à compter du 1er septembre 1999 ;

Considérant qu'un commandement et une sommation visant la clause résolutoire a été délivrée le 6 mars 2003 à la société SAM 5 pour non paiement des loyers et charges et défaut d'exploitation du commerce ;

Considérant que le commandement visait une somme de 2.392,01 ç . Que les bailleurs exposent que les impayés s'élevaient au 1er juillet 2003 à la somme de 2.817,79 ç résultant essentiellement d'une forte consommation d'eau qui s'est élevée à 463 mètres cubes entre le 20 novembre 2001 et le 24 janvier 2002 et à 79 mètres cubes entre le 24 janvier 2002 et le 16 juillet 2002 ; Qu'ils ajoutent qu'il importe peu que le gérant de la société SAM 5 ait réglé à titre personnel une somme de 2.392,01 ç le 15 mai 2004 dès lors que le paiement est intervenu plus d'un an après le commandement ;

Considérant par ailleurs que les sociétés bailleuses rappellent que la société SAM 5 tenue d'exercer son activité dans les locaux loués et de les maintenir constamment ouverts et achalandés n'a pas respecté cette obligation ; Que sommation lui avait été faite le 6 mars 2003 à la suite des constats des 5 novembre 2002, 27 décembre 2002 et 15 janvier 2003 de respecter cette clause ; Que les constats des 2 et 5 septembre 2003, 22 septembre, 12 et 20 novembre 2003 montrent que la société SAM 5 n'a pas repris son activité bien qu'elle ait tenté de le faire croire en organisant un linéaire de sacs poubelle et de shampoing ; Qu'elles ajoutent que si le constat du 21 mai 2004 fait état d'une certaine reprise de l'activité, celle ci est postérieure de plus d'un an à la sommation ; Qu'elles produisent les attestations des gardiens, Madame Y... et Monsieur Z... qui affirment que la boutique est restée fermée depuis 1998

jusqu'au mois de novembre 2003, date à laquelle l'activité a repris de façon très limitée;

Considérant que la société SAM 5 ne conteste pas avoir tardé à régler un solde de charges résultant d'une consommation importante d'eau, qu'elle explique cependant qu'elle pouvait douter du bien fondé de la

réclamation des bailleurs en l'état d'une lettre du 31 mars 2002 par laquelle le cabinet SAULAIS, administrateur de l'immeuble, lui écrivait qu'elle était à jour de ses loyers et charges au 31 mars 2002 et par conséquent de ses charges d'eau figurant au relevé du 24 janvier 2002 et qu'il lui a fallu attendre le 6 avril 2004 les conclusions du bailleur pour comprendre que le cabinet SAULAIS avait fait une erreur et que les charges réclamées étaient bien dues ; Qu'elle ajoute qu'elle les a payées le 15 mai 2004 ;

Considérant que la société locataire soutient qu'elle exploitait effectivement les lieux loués et produit des bilans en ce sens ainsi qu'une déclaration unique d'embauche du 1er avril 2003 puis du 12 novembre 2003 ; Qu'elle produit des déclarations de TVA pour 2001 et 2002 ; Qu'elle ajoute que si les locaux étaient effectivement fermés, c'est parce que le gérant qui exploitait seul le fonds de commerce effectuait des livraisons à l'extérieur ; Qu'elle produit un constat d'huissier dressé le 22 décembre 2003 dont il résulte que le magasin est entièrement achalandé et ouvert au public à 15 heures et un 2ème constat du 21 mai 2004 établissant que la boutique est ouverte, achalandée et tenue par un employé ; Qu'elle ajoute que les difficultés d'exploitation rencontrées pendant quelques mois ne justifient pas l'attribution de la clause résolutoire ;

Considérant que le premier juge a considéré que la nature particulière de la dette de charges de la société SAM 5 l'autorisait à lui accorder des délais de paiement jusqu'au 15 mai 2004 et de suspendre les effets de la clause résolutoire jusque là ; Qu'il a

également admis que la société avait rencontré des difficultés de fonctionnement mais qu'elle avait en mai 2004 retrouvé une exploitation pleine et entière ainsi qu'un garnissage de son fonds qui justifiaient encore que les effets de la clause résolutoire soient suspendues jusqu'à cette date ;

Considérant que si la société SAM 5 peut effectivement invoquer un quiproquos sur la dette de charge, encore qu'elle ne démontre pas qu'elle ne pouvait pas comprendre qu'il lui était réclamé une sur consommation d'eau, il n'en reste pas moins qu'elle n'a pas exploité pendant plusieurs années le fonds de commerce qu'elle a dégarni et maintenu fermé pour n'en reprendre l'exploitation qu'en mai 2004 ainsi que le premier juge le reconnaît ; Que si la société a effectivement conservé une certaine activité ainsi qu'en font foi les déclarations de TVA et les documents comptables qui constituent des éléments de preuve comme d'autres bien qu'ils n'aient pas été déposés au greffe du tribunal de commerce, il n'en reste pas moins que les constats et les attestations produites au débat établissent que cette activité ne s'est pas exercée dans les lieux loués ;

Considérant que la multiplication des difficultés ainsi que le fait de laisser un fonds de commerce inexploité pendant plusieurs années et de ne pas reprendre l'activité dans le délai d'un mois à compter du commandement de le faire constitue une infraction grave au bail qui ne justifie pas l'indulgence dont les premiers juges ont fait preuve ; Qu'il convient donc de constater l'acquisition de la clause résolutoire ;

Considérant que la société SAM 5 demande en outre 10.000 € de dommages intérêts en réparation des

désordres créés dans les lieux à l'occasion des travaux de rénovation de l'immeuble ; Qu'elle produit un constat du 22 décembre constatant qu'elle se plaint de ce que le propriétaire de l'immeuble a sectionné les câbles d'alimentation en

électricité de la boutique l'obligeant à faire une nouvelle installation et que l'une des entreprises a enfoncé le rideau métallique ; Qu'elle produit en outre l'attestation de Madame A... en ce sens et impute le non fonctionnement de la chambre froide aux travaux entrepris par les bailleurs ;

Considérant que c'est à juste titre que le premier juge a relevé que le constat ne concernait qu'une partie des désordres et ne permettait en tout état de cause pas d'en imputer la responsabilité aux bailleurs ;

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement déféré,

Déclare acquise au profit de la SCI Patrimoine de location et SCI de la Contrescarpe la clause résolutoire visée dans le commandement de payer du 6 mars 2003 et dans la sommation du même jour à compter du 7 avril 2003,

Ordonne l'expulsion de la société SAM 5 avec le concours de la force publique en tant que de besoin,

Ordonne la séquestration des effets, meubles ou objets mobiliers garnissant les lieux loués dans un garde meuble au choix du bailleur et aux frais et risques du locataire,

Condamne la société SAM 5 au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers conventionnels augmentés des charges et taxes,

Déboute la société SAM 5 de son appel incident,

Condamne la société SAM 5 au paiement de 2.000 € aux sociétés bailleuses au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens avec le bénéfice de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile pour l'avoué adverse. LA GREFFIÈRE, LE PRÉSIDENT,

RÉFÉRENCE

JURI, 2 mars 2006. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006949465> (consulté le 19 juin 2026).