

# Cour d'appel de Paris, 21 novembre 2008, 08/09498

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

<b>Date</b>	21/11/2008
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020267626">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020267626</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] à compter de la signification de sa décision, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec l'aide, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique et à la séquestration [...]

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

14ème Chambre - Section B

ARRÊT DU 21 NOVEMBRE 2008

(no 738 , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 08/09374

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 17 Avril 2008 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG no 08/52856

APPELANTE

S.A. GAM 4 agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux

111 rue Mouffetard

75005 PARIS

représentée par la SCP BERNABE - CHARDIN - CHEVILLER, avoués à la Cour

assistée de Me Fabien PEYREMORTE, avocat au barreau de PARIS, toque : B 0034

INTIMÉE

S.C.I. 21 RUE DE LA BOETIE, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux

3 rue Cambronne

75015 PARIS

représentée par Me François TEYTAUD, avoué à la Cour

assistée de Me France OZANNAT, avocat au barreau de CHERBOURG

\*

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 24 octobre 2008, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Henriette SCHOENDOERFFER, président

Madame Martine PROVOST-LOPIN, conseiller

Madame Sophie DARBOIS, conseiller

qui en ont délibéré

sur le rapport de Madame Henriette SCHOENDOERFFER

Greffier, lors des débats : Madame Emmanuelle TURGNÉ

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- prononcé 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 Madame Henriette SCHOENDOERFFER, président, qui a remis la minute à Madame Emmanuelle TURGNÉ greffier, pour signature.

\*

La société GAM'4 exploite un fonds de commerce 21 rue de La Boétie à Paris VIIIème arrondissement en vertu d'un bail commercial qu'elle a acquis avec le fonds le 8 février 2002 de la société LIFE'IN'IT venant aux droits d'une dame Ghislaine Z..., à qui la société L'UNION DE GESTION IMMEUBLE LOCATIVE avait consenti ce bail, le 30 mai 1995, moyennant un loyer annuel de 270 000 francs soient 41 161,23 euros indexé annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction.

La société BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, devenue propriétaire de l'immeuble, a conclu un contrat de crédit-bail avec la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE qui est ainsi devenue crédit-preneur de l'immeuble du 21 rue de La Boétie et s'est vu conférer le droit de jouissance du local commercial loué à la société GAM'4 par la perception des loyers dus par cette dernière, perception qui lui a été déléguée par le crédit-bailleur.

La société GAM'4 n'a pas payé les loyers et charges des deuxième, troisième et quatrième trimestres 2007. Par acte d'huissier du 17 octobre 2007, la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE lui a fait délivrer commandement de payer visant la clause résolutoire du bail pour un montant de 40 973,09 euros. Ce commandement est resté infructueux.

Par acte d'huissier du 19 février 2008, la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE a fait assigner la société GAM'4 devant le juge des référés aux fins de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, d'expulsion et de paiement d'une somme provisionnelle au titre des loyers impayés ainsi que d'indemnités d'occupation.

Par ordonnance rendue le 17 avril 2008, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, a :

- constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 17 novembre 2007,
- dit que faute par la société GAM'4 de libérer les locaux sis, 21 rue de La Boétie à Paris VIIIème, dans le délai d'un mois à compter de la signification de sa décision, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec l'aide, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique et à la séquestration, à ses frais, risques et périls des meubles laissés dans les lieux,
- condamné la société GAM'4 à payer à la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE la somme de 34 160,92 euros à titre de provision sur les loyers impayés au quatrième trimestre 2007 inclus, outre les

intérêts au taux légal à compter du 17 octobre 2007,

- condamné la société GAM'4 à payer à la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE une indemnité provisionnelle d'occupation égale au montant du loyer contractuel, augmenté des charges, à compter du 1er janvier 2008 et jusqu'à la libération effective des lieux par remise des clés,

- rejeté la demande formée au titre de la clause pénale,

- condamné la société GAM'4 à payer à la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens comprenant le coût du commandement de payer.

\*

\*\*

La société GAM'4 a interjeté appel de cette décision le 14 mai 2008.

Par ses dernières conclusions signifiées le 14 octobre 2008, elle demande à la cour d'infirmen en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue le 17 avril 2008 et statuant à nouveau de :

au principal, au visa de l'article 1743 du Code civil,

- constater que la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE ne peut invoquer le bénéfice de la clause résolutoire contenue dans le bail du 30 mai 1995,

- constater que le commandement de payer visant la clause résolutoire qui lui a été signifiée le 17 octobre 2007 est entaché de nullité,

- constater l'existence d'une contestation sérieuse quant à l'application au profit de la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE de la clause résolutoire contenue dans le bail du 30 mai 1995, contestation ne pouvant être tranchée que par le juge du fond,

- débouter la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE de sa demande de constatation d'acquisition de la clause résolutoire et d'expulsion des locaux sis 21 rue de La Boétie à Paris VIIIème pris à bail par elle,

à titre subsidiaire,

- constater que les loyers et charges dues au quatrième trimestre 2007 ont été intégralement payés par elle,

- lui accorder des délais de paiement et ordonner la suspension des effets de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail,

- débouter la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE de ses demandes, notamment de constatation d'acquisition de la clause résolutoire et d'expulsion

- condamner la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE aux entiers dépens d'appel.

\*

\*\*

La société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE, par ses dernières conclusions signifiées le 22 octobre 2008, demande à la cour de :

- confirmer l'ordonnance en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

- condamner la société GAM'4 au règlement de la facture de régularisation des charges de l'année 2007 en date du 11 février 2008 pour un montant de 297,90 euros,

- constater que l'indemnité d'occupation due au jour de la décision à intervenir s'élève à la somme de 45 858,24 euros

à titre subsidiaire, au visa de l'article 1244-1 du code civil,

- assortir les délais de paiement d'une garantie bancaire à première demande,

en tout état de cause,

- condamner la société GAM'4 à lui payer la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens d'appel.

CECI EXPOSE, LA COUR,

Considérant que la société GAM'4 soulève la nullité du commandement en faisant valoir que la société 21 RUE DE LA BOETIE, crédit-preneur, ne serait pas fondée à se prévaloir de la clause résolutoire inscrite dans le contrat de bail, n'étant pas propriétaire des lieux et ses rapports juridiques avec elle consistant en une sous location distincte du contrat de bail, cette sous-location ne prévoyant pas de clause résolutoire ;

Considérant que la société 21 RUE DE LA BOETIE fait valoir qu'elle tient ses droits du contrat de crédit-bail immobilier qui lui confère la jouissance des lieux par la perception des loyers, le crédit-bailleur lui ayant conféré tous pouvoirs s'agissant des rapports avec le locataire commerçant ;

Considérant, ceci exposé, qu'il ressort du contrat de crédit-bail immobilier en date du 29 septembre 2006 que le crédit-preneur, la société 21 RUE DE LA BOETIE, a la jouissance des locaux objet du contrat de crédit-bail par la perception des loyers dus par les locataires -et notamment la société GAM'4- que lui délègue le crédit-bailleur, le crédit-preneur faisant son affaire personnelle de tous rapports avec le locataire commerçant et des rapports de ce dernier avec ses sous-locataires actuels et futurs, le crédit-bailleur ne pouvant en aucun cas être recherché à raison des rapports existants ou pouvant exister avec le locataire commerçant et des rapports de ce dernier avec ses sous-locataires actuels ou futurs, cette convention précisant encore « à cet effet le crédit-bailleur confère tous pouvoirs au crédit-preneur » (confer pages 8 et 9 du contrat de crédit-bail, pièce 3) ;

Considérant que, dès lors, la société 21 RUE DE LA BOETIE est fondée à se prévaloir des clauses du bail

commercial en vertu duquel la société GAM'4 se trouve dans les lieux ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la société GAM'4 ne s'est pas acquittée des causes du commandement dans le délai imparti ; que, par ailleurs, si elle a depuis lors réglé les 14 décembre 2007 et 15 mai 2008 les sommes de 6 500,99 euros et 34 160,12 euros et le 20 octobre 2008 la somme de 13 711,61 euros, elle reste devoir une somme de 42 738,77 euros correspondant à trois trimestres d'occupation outre les charges ; qu'en un an elle n'a donc pas commencé à apurer sa dette qui n'a fait qu'augmenter ;

Qu'il n'y a pas lieu en conséquence d'accorder les délais sollicités ;

Considérant qu'au vu de la lettre de la société 21 RUE DE LA BOETIE en date du 3 octobre 2008, contresignée par le président du conseil d'administration de la société GAM'4, il convient de condamner cette dernière société au paiement, à titre provisionnel, de la somme de 42 738,77 euros qui n'est pas sérieusement contestable, l'ordonnance étant infirmée sur le montant de la condamnation prononcée à titre provisionnel, et ce, compte tenu de l'évolution du litige ;

\*

\*\*

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société 21 RUE DE LA BOETIE les frais irrépétibles de l'instance en appel ; qu'il lui sera alloué à ce titre une somme de 1 500 euros ;

PAR CES MOTIFS,

Statuant par arrêt contradictoire ;

Confirme l'ordonnance sauf sur la condamnation de la société GAM'4 à payer à la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE la somme de 34 160,92 euros à titre de provision sur les loyers impayés au quatrième trimestre 2007 inclus, outre les intérêts au taux légal à compter du 17 octobre ;

Réformant sur ce point,

Condamne la société GAM'4 à payer à la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE à titre provisionnel la somme de 42 738,77 euros correspondant à l'indemnité d'occupation due pour 2008, outre les charges de 2007 et les provisions pour charges de 2008 ;

Condamne la société GAM'4 à payer à la société civile immobilière 21 RUE DE LA BOETIE, au titre de l'instance en appel, la somme de 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société GAM'4 aux dépens d'appel, dont distraction conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 21 novembre 2008. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020267626> (consulté le 19 juin 2026).