

## Cour d'appel de Nîmes, 20 novembre 2007, 05/00552

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	20/11/2007
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018855704">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018855704</a>

### RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] NOUVEL HÔTEL et de tous les occupants de son chef dans le mois de la signification de la décision à intervenir et sous astreinte définitive de 160 ? par jour de retard, - Ordonner le transport et la séquestration [...]

ARRÊT No639 R. G : 05 / 00552 SB / VV TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NÎMES 17 janvier 2005 X... C / SARL NOUVEL HÔTEL COUR D' APPEL DE NIMES CHAMBRE CIVILE 1ère Chambre A ARRÊT DU 20 NOVEMBRE 2007 APPELANT : Monsieur Patrick X... ... 30900 NÎMES représenté par la SCP P. PERICCHI, avoués à la Cour assisté de Me Jean- Paul CHABANNES, avocat au barreau de NÎMES INTIMÉE : SARL NOUVEL HÔTEL poursuites et diligences de son Gérant en exercice, domicilié en cette qualité au siège social 6, Bd Amiral Courbet 30000 NÎMES représentée par la SCP CURAT- JARRICOT, avoués à la Cour assistée de Me Geneviève REINHARD DELRAN, avocat au barreau de NÎMES ORDONNANCE DE CLÔTURE rendue le 07 Septembre 2007 COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS : M. Serge BERTHET, conseiller, a entendu les plaidoiries, en application de l' article 786 du Nouveau Code de Procédure Civile, sans opposition des avocats, et en a rendu compte à la Cour lors de son délibéré. COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ : M. Pierre BOUYSSIC, Président M. Emmanuel DE MONREDON, Conseiller M. Serge BERTHET, Conseiller GREFFIER : Mme Véronique VILLALBA, Greffier, lors des débats et du prononcé de la décision DÉBATS : à l' audience publique du 27 Septembre 2007, où l' affaire a été mise en délibéré au 20 Novembre 2007, Les parties ont été avisées que l' arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d' appel ; ARRÊT : Arrêt contradictoire, prononcé et signé par M. Pierre BOUYSSIC, Président, publiquement, le 20 Novembre 2007, date indiquée à l' issue des débats, par mise à disposition au greffe de la Cour. \* \* La Sarl Nouvel Hôtel est locataire d' un immeuble sis à Nîmes, appartenant à Monsieur X..., dans lequel elle exploite un fonds de commerce d' hôtel bureau depuis 1991 ; elle est titulaire d' un bail commercial du 8 octobre 1974. Le 7 avril 2003, ce fonds de commerce a subi un incendie qui a endommagé la cage d' escalier du 1er au 3ème étage et les couloirs d' accès aux chambres des 2ème et 3ème étages. Pour obtenir la remise en état des lieux par le bailleur sur la base du rapport de l' expert judiciaire A..., commis par le juge des référés, la SARL Nouvel Hôtel a fait assigner Monsieur X... devant le tribunal de grande instance de NÎMES qui, par jugement du 17 janvier 2005, a :- condamné Monsieur X... à exécuter les travaux préconisés par l' expert judiciaire et lui incombant, à l' exception des travaux d' embellissement, incombant au locataire, et ce, sous astreinte provisoire de 80 ? par jour de retard après l' expiration du délai de 1 mois à compter du jour de la signification du jugement- condamné M. X... à payer à la SARL NOUVEL HÔTEL : \* la somme de 38. 308 ? HT avec intérêts au taux légal à compter du jour du prononcé du jugement, \* la somme de 42. 560 ? HT \* la somme mensuelle de 5. 000 ? HT à compter du 01 / 11 / 2004 jusqu' à la fin de l' exécution des travaux- débouté la SARL NOUVEL HÔTEL du surplus de ses demandes- débouté M. X... de ses demandes reconventionnelles- condamné Monsieur X... à payer à la SARL NOUVEL HÔTEL la somme de 800 ? au titre de l' article 700 du NCPC- débouté M. X... de sa demande fondée sur l' article 700 du NCPC- condamné M. X... aux dépens comprenant le coût de l' expertise diligentée par M. A... et du constat d'

huissier. Monsieur Patrick X... a relevé appel de ce jugement. Par conclusions du 18 septembre 2006 auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et de ses moyens, il demande à la Cour de : Réformant le jugement querellé, Sur l' action de la S. A. R. L. NOUVEL HÔTEL,- La débouter de toutes ses demandes et conclusions, Reconventionnellement, Vu l' article 1722 du Code Civil, Vu le bail commercial convenu entre les parties, Vu le commandement visant le déguerpissement en date du 26 juillet 2002, Vu les pré- rapport et rapports A...,- Constatant la résiliation de plein droit du bail commercial convenu entre les parties par l' effet de l' article sus- visé,- Prononcer l' expulsion de la SARL NOUVEL HÔTEL et de tous les occupants de son chef dans le mois de la signification de la décision à intervenir et sous astreinte définitive de 160 ? par jour de retard,- Ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde- meubles qu' elle désignera ou dans tel autre lieu au choix du bailleur et ce, en garantie de toute sommes qui pourront être dues,- La Condamner, encore, au paiement de la somme de 2. 000, 00 ? sur le fondement de l' article 700 du NCPC,- La Condamner, enfin, aux entiers dépens devant comprendre le coût du commandement, les dépens d' appel étant distraits au profit de la SCP Philippe PERICCHI, Avoué. Par conclusions du 4 septembre 2007 auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et de ses moyens, la SARL NOUVEL HÔTEL demande à la Cour de : Vu le rapport de l' expert, Vu l' article 1720 du Code civil, Vu l' article 1722 du Code Civil, Vu les articles 606 et 1719 du code civil, Vu le jugement en date du 17 janvier 2005, Confirmer le jugement en ce qu' il a condamné Monsieur X... à- Exécuter les travaux préconisés par l' expert et lui incombant à l' exception des travaux d' embellissement incombant au locataire et ce sous astreinte provisoire de 80 ? par jour de retard après l' expiration du délai de 1 mois à compter du jour de la signification du jugement,- Payer la somme de 38. 308 ? hors taxes représentant la perte d' exploitation arrêtée au 31 décembre 2003 outre les intérêts au taux légal,- Payer la somme de 42. 560 ? hors taxes représentant la perte d' exploitation du 1er janvier 2004 au 30 octobre 2004,- Payer la somme mensuelle de 5. 000 ? hors taxes à compter du 1er novembre 2004 jusqu' à la fin de l' exécution des travaux, Confirmer le jugement en ce qu' il a débouté Monsieur X... de ses demandes reconventionnelles. Désigner à nouveau Monsieur A... à l' effet d' établir le dossier de permis de construire conforme à ses prescriptions et en cas d' échec de proposer une autre solution et d' en chiffrer le coût, Donner également mission à l' expert de rechercher la valeur marchande de l' immeuble loué dans son état avant le sinistre et dans son état actuel Condamner Monsieur Patrick X... à porter et payer à la SARL NOUVEL HÔTEL la somme de 90. 000 ? à titre de dommages et intérêts, Condamner Monsieur Patrick X... à porter et payer à la SARL NOUVEL HÔTEL la somme de 5. 000 ? au titre de l' article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile Le condamner aux entiers dépens dans lesquels seront compris les frais de référé et d' expertise ainsi que les frais de constat d' huissier, ceux d' appel distraits au profit de la SCP CURAT- JARRICOT. La mise en état a été clôturée par ordonnance du 7 septembre 2007. SUR QUOI, LA COUR : Attendu que l' allusion faite par le bailleur à la présomption de l' article 1733 du Code civil est en fait sans objet, puisqu'

il n'exerce pas l'action fondée sur cette présomption mais prétend à la résiliation de plein droit prévue par l'article 1722 du même Code qui dispose que « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ». Attendu qu'aucune des parties ne discute le caractère fortuit de l'incendie ; que la perte doit être considérée comme totale si le coût de la remise en état est supérieur à la valeur de l'immeuble sinistré, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des indemnités d'assurance. Attendu que l'expert A... a fait un travail extrêmement précis et détaillé, notamment dans la prise en compte de l'évolution des normes de sécurité applicables à la remise en état ; qu'il a répondu de façon circonstanciée aux dires des parties, notamment au vu du rapport d'évaluation du cabinet PUECH & FANLO ; que ses préconisations et ses évaluations sont parfaitement justifiées par ses constatations objectives et illustrées par les documents techniques et photographiques annexés à son rapport du 20 août 2004, lequel constitue une base d'appréciation sérieuse. Attendu que l'expert estime l'immeuble à une valeur vénale comprise entre 212.000 ? et 228.000 ? ; qu'il estime les travaux de réparation et de mise en conformité aux règles de sécurité incendie à la somme de 180.500 ? ; que l'appelant ne fait pas la preuve de la disproportion alléguée entre la remise en état et la valeur de l'immeuble ; qu'il n'y a pas lieu à résiliation de plein droit. Attendu que la demande reconventionnelle de l'intimé repose sur l'obligation de délivrance du bailleur ; que cependant ce n'est pas par le fait du bailleur que l'immeuble ne répond plus en l'état à sa destination, mais par le cas fortuit exactement envisagé en cas de destruction partielle par l'article 1722 susvisé qui stipule que « si (la chose louée) n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. » Attendu que la SARL NOUVEL HÔTEL ne demande ni la diminution du prix ni la résiliation du bail, mais la réalisation des travaux sur une base légale dont il a été vu ci-dessus qu'elle est inapplicable, la règle générale ne pouvant déroger à la règle spéciale, outre que le bailleur, qui avait vainement invoqué en première instance un refus de permis de construire fondé sur une demande qui n'était pas exactement conforme aux préconisations de l'expert, justifie à présent d'une demande exactement conforme aux préconisations de l'expert, rejetée par décision du maire de NÎMES du 13 juillet 2005, de sorte que cette demande, légalement infondée, est en outre impossible. Et attendu que le même texte exclut également le dédommagement du preneur par le bailleur ; qu'il ne peut être fait droit à la demande reconventionnelle de l'intimée. Attendu que Monsieur X... qui succombe au principal doit supporter les dépens ; que pour défendre sur son action, la SARL NOUVEL HÔTEL a dû exposer des frais non compris dans les dépens, au titre desquels il doit lui être alloué la somme de 3.000 ?. PAR CES MOTIFS, LA COUR : Après en avoir délibéré conformément à la loi, Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort, En la forme, reçoit Monsieur Patrick X... en son appel. Infirme le jugement déféré et, statuant à nouveau : Déboute Monsieur Patrick X... de sa demande de résiliation du bail pour destruction de la chose louée. Déboute la SARL NOUVEL HÔTEL de sa demande tendant à l'exécution des travaux préconisés par Monsieur l'Expert A... et de sa demande de dommages et

intérêts. Condamne Monsieur Patrick X... à payer à la SARL NOUVEL HÔTEL la somme de 3. 000 ? en application de l' article 700 du nouveau Code de procédure civile, au titre des frais exposés en première instance et en appel. Condamne Monsieur Patrick X... aux dépens comprenant le coût de l' expertise et alloue à la SCP CURAT- JARRICOT le bénéfice des dispositions de l' article 699 du nouveau Code de procédure civile. Arrêt qui a été signé par Monsieur BOUYSSIC, président, et par Madame VILLALBA, greffier.

---

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 20 novembre 2007. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018855704> (consulté le 19 juin 2026).