

Cour d'appel de Versailles, du 5 juin 2003, 2001-4894

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	05/06/2003
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006942889

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL COMMERCIAL

COUR D'APPEL DE VERSAILLES 12ème chambre section 2 F.L./P.G. ARRÊT N° DU 05 Juin 2003 R.G. N° 01/04894 AFFAIRE : - S.A. SEA (SOCIETE D'EXPERTISE DE L'AUDIOFAX) C/ - S.C.I. SAINT CLOUD RJ Copie certifiée conforme Expédition exécutoire délivrées le : à : à SCP JULLIEN LECHARNY ROL à Maître Jean-Pierre X... E.D. RÉPUBLIQUE FRANCOEASE AU NOM DU PEUPLE FRANOEAIS ----- LE CINQ JUIN DEUX MILLE TROIS, La cour d'appel de VERSAILLES, 12ème chambre section 2, a rendu l'arrêt CONTRADICTOIRE suivant, prononcé en audience publique, La cause ayant été débattue à l'audience publique du TROIS AVRIL DEUX MILLE TROIS DEVANT : MADAME FRANOEIOISE LAPORTE, PRESIDENT chargée du rapport, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés, en application de l'article 786 du nouveau code de procédure civile, assistée de Mme Marie-Thérèse GENISSEL, greffier, Le magistrat rapporteur en a rendu compte à la cour, dans son délibéré, celle-ci étant composée de : MADAME FRANOEIOISE LAPORTE, PRESIDENT, MONSIEUR JEAN-FRANOEIOIS FEDOU, CONSEILLER, MONSIEUR DENIS COUPIN, CONSEILLER, et ces mêmes magistrats en ayant délibéré conformément à la loi, DANS L'AFFAIRE, ENTRE : - S.A. SEA (SOCIETE D'EXPERTISE DE L'AUDIOFAX) ayant son siège Les Bureaux du Parc, ..., 92210 ST CLOUD, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration domicilié en cette qualité audit siège. APPELANTE d'un jugement rendu le 06 Avril 2001 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, 7ème chambre A. CONCLUANT par la SCP JULLIEN LECHARNY ROL, Avoués près la Cour d'Appel de VERSAILLES ET - S.C.I. SAINT CLOUD RJ AYANT SON SIEGE ... 92210 ST CLOUD, REPRESENTEE PAR SON GERANT EN EXERCICE DOMICILIE EN CETTE QUALITE AUDIT SIEGE INTIMEE CONCLUANT par Maître Jean-Pierre X..., Avoué près la Cour d'Appel de VERSAILLES PLAIDANT par Maître Frank BROQUET, avocat du barreau de PARIS (P.42). ** ** ** FAITS ET PROCEDURE : 5 Suivant trois actes sous seing privé en date des

1er juin 1996, 1er janvier 1997 et 1er juin 1999, la SCI ST CLOUD RJ a consenti à la Société d'Expertise de l'Audiofax - SEA- SA des contrats de location respectivement du lot B6 et d'un parking des lots B6 et B7 et des lots B8 et B9 dépendant de l'immeuble situé ... à SAINT CLOUD pour une durée chacun de douze mois, résiliable à tout moment par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception sous préavis d'un mois. Selon deux courriers recommandés avec accusé de réception en date des 20 octobre et 23 décembre 1999 dont le second a prétendument annulé le premier, la société ST CLOUD a informé la société SEA de sa volonté de résilier la convention du 1er juin 1999 sous préavis d'un mois, date à laquelle les lots B8 et B9 devraient être libérés. Par lettre du 20 janvier 2000, la société ST CLOUD a confirmé à la société DA qu'elle pourrait "maintenir" la convention du 1er juin 1999 jusqu'au terme prévu du 31 mai 2000 et lui a demandé dans ce cas de corroborer par écrit son engagement irrévocable de libérer les lots B8 et B9 à cette date et de régler toutes les factures au comptant sur présentation en ce compris les arriérés ainsi que de solder l'intégralité de son compte selon les copies jointes. En réponse, le

25 janvier 2000, la société SEA a pris acte du courrier du 20 janvier 2000 prorogeant pour la seconde fois son bail et précisé renouveler les engagements y figurant. Suivant lettre recommandée avec accusé de réception du 07 février 2000, la société ST CLOUD a réfuté proroger le bail pour une seconde fois mais indiqué avoir accepté suite à la requête de la société SEA et malgré les troubles que cela générerait dans sa mission "de maintenir la convention d'occupation précaire du 1er juin 1999 relative aux lots B8 et B9 pour la durée prévue initialement jusqu'au 31 mai 2000" en spécifiant que le compte de la société SEA présentait alors un solde débiteur de 14.580,01 francs (2.222,71 euros) que cette dernière

devrait honorer par retour et a réitéré ses demandes du 20 janvier 2000. Selon exploit du 14 mars 2000, la société ST CLOUD a vainement sommé la société SEA d'acquitter toutes les sommes dues au titre de son occupation des lots B8 et B9 et de libérer les locaux au plus tard le 17 avril 2000. Par acte de même forme, la société SEA a protesté à cette sommation. C'est dans ces circonstances que la société SEA a assigné la société ST CLOUD devant le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE aux fins de se voir reconnaître le bénéfice du statut des baux commerciaux au titre de la convention du 1er juin 1999. Par jugement rendu le 06 avril 2001, cette juridiction a constaté qu'à l'expiration du délai prévu par la convention du 1er juin 1997 s'était opéré un nouveau bail soumis au décret du 30 Septembre 1953 et au Code de Commerce, dit que la convention du 1er juin 1999 n'était pas soumise à ce texte et qu'en conséquence, la société SEA était depuis le 1er juin 2000 occupant sans droit, ni titre des bureaux B8 et B9, fixé l'indemnité d'occupation dont elle était redevable à compter de cette date au montant du loyer plus les charges, dit que la société SEA devrait libérer les lieux dans un délai de deux mois de la signification de la décision et ordonné à défaut son expulsion avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier en tant que de besoin un mois après le commandement à délivrer conformément aux articles 61 de la loi du 09 juillet 1991 et 194 du décret du 31 juillet 1992, autorisé la séquestration du mobilier dans un garde-meubles au choix de la société ST CLOUD aux frais et risques et périls de la société SEA selon les modalités des articles 65 et 66 de la loi du 09 janvier 1991, ordonné l'exécution provisoire, alloué une indemnité de 15.000 francs (2.286,74 euros) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile à la défenderesse et condamné la demanderesse aux dépens. Appelante de cette décision, la société SEA fait grief au tribunal d'avoir

dénaturé les clauses claires du bail dérogatoire et du congé du 20 octobre 1999. Elle soutient que la société ST CLOUD ayant accepté son maintien dans les lieux depuis le 20 novembre 1999, il s'est opéré un nouveau bail régi par le décret du 30 Septembre 1953 en invoquant l'article L 145-2 du Code de Commerce. Elle demande donc à la Cour de le constater et de débouter la société ST CLOUD de toutes ses prétentions. Elle réclame aussi une indemnité de 25.000 francs (3.811,23 euros) au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. La société ST CLOUD ne discute pas la transformation de la convention du 1er janvier 1997 en bail commercial mais oppose que s'agissant de celle du 1er juin 1999, la

locataire ne pouvait se maintenir dans les lieux au-delà du terme contractuelle sans son accord. Elle en déduit que la société SEA ne peut valablement se prévaloir du statut des baux commerciaux. Elle souligne n'avoir jamais souhaité la poursuite du bail au-delà du 31 Mai 2000 et prétend que la société locataire s'est maintenue irrégulièrement dans les lieux ultérieurement. Elle conclut à la confirmation intégrale du jugement déféré sauf à y ajouter une indemnité de 25.000 francs (3.811,23 euros) sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. MOTIFS DE LA DECISION : Considérant que le tribunal a estimé, à juste titre, que la convention en date du 1er juin 1999, seule désormais en litige, nonobstant son intitulé, ne constituait pas une convention d'occupation précaire selon des motifs adoptés par la Cour et l'a requalifiée, à bon droit, en bail de courte durée au sens de l'article L 145-5 du Code de Commerce ce qui n'est plus discuté en cause d'appel ; considérant que le texte précité permet aux parties de soustraire leur contrat de location aux dispositions du décret du 30 Septembre 1953 en manifestant clairement une volonté commune d'en écarter les règles et en concluant un bail unique dérogatoire d'une durée maximale de deux ans, tout dépassement du terme contractuellement prévu emportant assujettissement au statut et au régime général des baux commerciaux ; qu'en tant qu'exception au champ d'application du statut des baux commerciaux, l'article L 145-5 du Code de Commerce est d'interprétation restrictive ; considérant qu'en l'occurrence le bail dérogatoire du 1er juin 1999 d'une durée d'un an réservait à chacun des parties la faculté d'y mettre un terme de manière unilatérale et anticipée dès lors qu'elle respectait un préavis d'un mois ; considérant qu'il est constant que selon les formes convenues, la société ST CLOUD a usé de cette faculté en délivrant, le 20 octobre 1999, à la société SEA un congé ayant mis définitivement un terme à la convention à l'expiration du délai de préavis un mois plus tard, le 20 novembre 1999 ; qu'il suit de là, que le 23 décembre 1999, la société ST CLOUD ne pouvait plus alors renoncer au premier congé qui avait déjà produit tous ses effets, sauf accord exprès de la société SEA, lequel n'est ni allégué, ni démontré ; considérant qu'il est par ailleurs établi que la société SEA s'est maintenue dans les lieux et y a été laissée en possession par la bailleuse postérieurement au congé du 20 octobre 1999 a effet au 20 novembre 1999, puisque la société ST CLOUD n'a émis aucune réserve, ni protestation pendant plus d'un mois après le terme de la convention et a, de surcroît, continué de percevoir les loyers ainsi qu'en justifie la société locataire par les pièces versées aux débats étant, en outre, observé que le second congé du 23 décembre 1999, au demeurant inopérant, n'a pas remis en cause le maintien dans les lieux de la société SEA depuis le 20 novembre 1999, mais avait pour objet de fixer une nouvelle date d'expiration du bail, ce qui était impossible dans la mesure où le contrat de location était déjà expiré, sauf nouvel accord des parties à ce sujet qui n'est pas intervenu ; considérant donc que, conformément à l'article L 145-5 du

Code de Commerce, la société SEA bénéficie depuis le 20 novembre 1999 d'un bail commercial soumis au statut et qu'il importe de le constater en infirmant intégralement la décision attaquée à l'exception du chef

concernant la convention du 1er juin 1997 ; considérant que l'équité commande d'accorder à la société SEA une indemnité de 2.300 euros en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; considérant que la société ST CLOUD qui succombe en toutes ses prétentions, supportera les dépens des deux instances. PAR CES MOTIFS Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort, INFIRME le jugement déferé hormis en sa disposition relative à la constatation de l'existence d'un bail commercial à l'expiration de la convention du 1er juin 1997, Et statuant à nouveau, CONSTATE qu'au terme du bail dérogatoire du 1er juin 1999 concernant les bureaux B8 et B9, le 20 novembre 1999, il s'est opéré un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, DEBOUTE la SCI ST CLOUD RJ de toutes ses prétentions, LA CONDAMNE à verser à la société d'Expertise de l'Audiofax SA -SEA- une indemnité de 2.300 euros sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, LA CONDAMNE aux dépens des deux instances et AUTORISE la SCP JULLIEN-LECHARNY-ROL, avoués, à recouvrer ceux d'appel conformément à l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. ARRET REDIGE ET PRONONCE PAR MADAME LAPORTE, PRESIDENT ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET LE GREFFIER

LE PRESIDENT M. THERESE GENISSEL

FRANOEIOISE Y... Bail commercial, Domaine d'application, Convention d'occupation précaire, Maintien dans les lieux au delà de deux ans// Les dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce si elles permettent aux parties de déroger au statut général des baux commerciaux pour une durée maximale de deux ans sont de par leur nature d'interprétation restrictive. Il suit de là qu'un locataire qui met fin à une convention de location de courte durée, mais se maintient dans les lieux sans que le bailleur n'émette aucune réserve ni protestation pendant plus d'un mois après le terme de la convention, continuant, notamment, à percevoir les loyers, est fondé à se prévaloir d'un bail commercial.

RÉFÉRENCE

JURI, 5 juin 2003. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006942889> (consulté le 20 juin 2026).