

# Cour d'appel de Paris, CT0151, du 10 février 2006

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

<b>Date</b>	10/02/2006
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006948463">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006948463</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] conclusions des appelants) ne s'impose pas avec évidence ; Que s'agissant de la demande de séquestre, le premier juge a relevé à bon droit que les dispositions contractuelles ne prévoyaient que la séquestration [...]

Grosses délivrées

REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le :

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

14ème Chambre - Section B

ARRET DU 10 FEVRIER 2006

(no , 5 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 05/17138 Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 08 Juillet 2005 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG no 05/54078 APPELANTS Monsieur Ibrahim X... Y... 24/26 rue Raymond Queneau - Bât A escalier 1 75018 PARIS Madame Marie-Madeleine Z... épouse X... Y... 24/26 rue Raymond Queneau - Bât A escalier 1 75018 PARIS représentés par la SCP BASKAL CHALUT-NATAL, avoué à la Cour assistés de Me Louis GABIZON, avocat au barreau de PARIS, toque : U 0008 INTIMEES SCI VICTORIA 31 rue François 1er 75008 PARIS Société DIAM 31 rue François 1er 75008 PARIS non représentées BANQUE DE CREDIT MUTUEL ILE-DE-FRANCE 28 avenue de l'Opéra 75002 PARIS représentée par la SCP - GRAPPOTTE-BENETREAU, avoués à la Cour assistée de Me MATHURIN, avocat au barreau de , toque : R 018 (SELARL ALERION)

\* COMPOSITION DE LA COUR : En application des dispositions des articles 786 et 910 du nouveau code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 5 janvier 2006, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme FEYDEAU, président et Mme DARBOIS, conseiller, chargés du rapport

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme FEYDEAU , président

M. SELTENSPERGER, conseiller

Mme DARBOIS, conseiller GREFFIER : lors des débats : Mme A.... ARRÊT : REPUTE CONTRADICTOIRE, prononcé publiquement par Mme FEYDEAU, Président, lequel a signé la minute de l'arrêt avec Mme DRELIN, greffier présent lors du prononcé.

\* Vu l'appel formé par M.et Mme X... Y... de l'ordonnance de référé du 8 juillet 2005 rendue par le président du tribunal de grande instance de Paris qui a - désigné M.VALENTIN en qualité d'expert, avec pour mission de décrire les travaux nécessaires pour parvenir à l'achèvement de l'immeuble construit par la SCI VICTORIA 177-179 rue des Pyrénées à Paris 20ème et à la mise en conformité des lots no2,24 et 47 et en chiffrer le coût ; - condamné la SCI VICTORIA à verser à titre provisionnel à M.et Mme X... Y... la somme de 11.965,50 ç au titre des indemnités contractuelles de retard ; - débouté M. et Mme X... Y... du

surplus de leur demande d'expertise, de leur demande de consignation du solde du prix de vente et de leur demande de compensation ; - autorisé M. et Mme X... Y... à convoquer l'assemblée générale des copropriétaires aux fins de désignation d'un syndic et d'organisation de la réception ; - condamné la SCI VICTORIA à payer à M. et Mme X... Y... 1.000 euros en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ; Vu les conclusions par lesquelles les appelants demandent à la cour: - de confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a condamné la société VICTORIA au paiement de la somme de 11.965,50 ç arrêtée à la date du 24 juin 2005 et a ordonné l'expertise ; - y ajoutant ou réformant pour le surplus : 1) d'ordonner le séquestre de la somme de 19.056ç afin de garantir partiellement le règlement des travaux nécessaires au parfait achèvement de l'immeuble et à la mise en conformité du lot no2 jusqu'à complète levée des réserves ; 2) de condamner

solidairement à titre provisionnel la SCI VICTORIA, la SARL DIAM et la BMCI à leur payer la somme de 33,33ç par jour du 25 juin 2005 jusqu'à la date de livraison du bien au titre de la clause pénale applicable en cas de retard dans la livraison de l'immeuble; 3) de fixer à la somme de 18.464,82 ç les pénalités contractuelles arrêtées à la date du 5 janvier 2006 et condamner solidairement la SCI VICTORIA, la SARL DIAM et la BMCI à leur payer cette somme ; 4) de condamner solidairement la SCI VICTORIA, la SARL DIAM et la BMCI à leur payer à titre provisionnel la somme complémentaire de 500 ç par mois à compter de décembre 2004, soit provisoirement la somme de 6.500ç "en compensation pour le préjudice financier" occasionné par l'appel de fonds abusif ; 5) de condamner solidairement la SCI VICTORIA, la SARL DIAM et la BMCI à leur payer la somme complémentaire de 3.500 ç en "compensation pour le préjudice occasionné par les multiples reports de livraison et le déménagement intermédiaire dû au retard de livraison " ; 6) de condamner solidairement la SCI VICTORIA, la SARL DIAM et la BMCI à leur payer la somme complémentaire de 6.000 ç en "compensation pour le préjudice moral occasionné aux époux X... du au retard d'une année et demie de livraison" ; 7) de dire et juger que les sommes dues au titre des pénalités pour retard, celle allouée en compensation pour le préjudice occasionné et celles allouées en application des articles 699 et 700 du nouveau Code de procédure civile se compenseront à due concurrence avec le solde du prix ; 8) de dire et juger que le protocole d'accord du 7 avril 2005 ne correspond pas à la mise en oeuvre de la garantie financière d'achèvement due au titre de l'article R 261-21-b du CCH ; 9) de condamner la BCMI à exécuter au profit des époux X... la garantie d'achèvement due au titre de l'article R 261-21-b du CCH ; 10) de condamner la BCMI à payer sous astreinte de 150ç par jour, les travaux nécessaires à l'achèvement ;

11) de condamner les sociétés défenderesses à payer une indemnité provisionnelle sur le fondement des articles 2016 du Code civil et 700 du nouveau Code de procédure civile ; 12) de condamner in solidum la SCI VICTORIA, la SARL DIAM et la BMCI aux dépens de première instance et d'appel ; Vu les conclusions de la BANQUE DU CRÉDIT MUTUEL ILE DE FRANCE BCMI qui demande à la cour: - de déclarer les

époux X... Y... irrecevables en l'ensemble de leurs demandes nouvelles, au visa de l'article 564 du nouveau Code de procédure civile - subsidiairement, de dire que les demandes se heurtent à une contestation sérieuse ; - de les condamner à payer la somme de 9.000 € en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ; La SCI VICTORIA et la société DIAM, assignées et réassignées n'ont pas constitué avoué ; Il sera statué par arrêt réputé contradictoire par application de l'article 474 alinéa 2 du nouveau Code de procédure civile ;

LA COUR Considérant que, par acte notarié du 28 octobre 2003, les époux X... Y... ont acquis, en l'état futur d'achèvement, différents lots de l'immeuble du 177-179 rue des Pyrénées à Paris 20ème édifié par la SCI VICTORIA, ayant pour gérante la SARL Développement Immobilier Aménagement DIAM, Que se plaignant du retard apporté dans la livraison de ces lots, comportant un appartement avec abri de jardin et jouissance privative de deux jardins, un parking et une cave, qui aurait dû avoir lieu le 30 juin 2004, ils ont saisi le juge des référés, le 14 avril 2005, en lui demandant: -de condamner sous astreinte ces sociétés à procéder à la livraison, - de désigner un expert pour décrire, notamment, les désordres, réserves, malfaçons et non façons affectant les lots vendus ; - de condamner in solidum à titre provisionnel la SCI VICTORIA et la SARL DIAM à leur payer la somme de 24.687 € à valoir sur l'indemnisation de leurs préjudices toutes causes confondues ; - de leur donner acte de ce qu'ils se

réserver le droit d'agir à l'encontre de la BANQUE DU CRÉDIT MUTUEL ILE DE FRANCE BMCI au titre de sa garantie financière d'achèvement afin d'obtenir sa condamnation in solidum avec les sociétés défenderesses au paiement de l'ensemble des travaux qui seraient reconnus nécessaires par l'expert judiciaire pour permettre la réception de l'ouvrage ; Considérant qu'aux termes de l'article 564 du nouveau Code de procédure civile , les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer la compensation, faire écarter les prétentions nouvelles ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ; Considérant que l'expertise ordonnée par le premier juge, limitée à juste titre à l'examen de travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, seuls couverts par la garantie de la BMCI, n'est pas achevée ; que selon les premières constatations de l'expert consignées dans la note no1 du 17 octobre 2005, l'appartement est habitable à condition que toutes les ouvertures du cellier soient condamnées et que l'on ne puisse accéder au jardin supérieur ; que sa note no2 du 12 décembre 2005 n'ajoute rien si ce n'est qu'elle est faite en présence du syndicat des copropriétaires et qu'elle mentionne que les jardins constituent des parties communes dont les époux X... n'ont que la jouissance ; qu'une prochaine réunion est prévue le 24 février 2006 en présence de l'ensemble des intervenants à la construction et de leurs assureurs ; que l'expert n'a encore émis aucun avis sur l'objet de sa mission ; Qu'ainsi, en l'état du dossier soumis à la cour, il n'existe pas d'évolution significative autorisant les appelants à former contre la BMCI, en cause d'appel, des demandes dont ils n'avaient pas saisi le premier juge ; qu'il y a lieu de déclarer ces demandes irrecevables ; Considérant que,

selon l'article 809 alinéa 2, le juge des référés ne peut allouer une provision que si la créance alléguée n'est pas sérieusement contestable ; Considérant que le caractère inhabitable de l'appartement n'étant pas établi de manière certaine, l'obligation pour la SCI VICTORIA et la SARL DIAM de réparer les préjudices allégués (demandes 4 à 7 des conclusions des appelants) ne s'impose pas avec évidence ; Que s'agissant de la demande de séquestre, le premier juge a relevé à bon droit que les dispositions contractuelles ne prévoyaient que la séquestration de 5% du prix de vente dans l'hypothèse d'une contestation sur les prévisions du contrat, laquelle n'est pas non plus caractérisée actuellement ; que les prétentions des appelants à ce titre ne sauraient donc être admises ; Considérant que la seule obligation qui pèse, sans discussion sérieuse possible, sur la SCI VICTORIA et la SARL DIAM résulte de l'application de la clause pénale inscrite au contrat dont le montant de 18.464,82ç arrêté au 5 janvier 2006 n'est pas discuté ; qu'il y lieu d'allouer cette somme aux époux X... à titre provisionnel, laquelle ne pourra être compensée avec le solde du prix de vente, pour le motif énoncé dans l'ordonnance et que la cour fait sien ; Considérant qu'il convient en conséquence de confirmer l'ordonnance sauf à actualiser la somme due au titre de la clause pénale et de dire n'y avoir lieu à référé sur le surplus des demandes ; Considérant que leur recours s'avérant injustifié, il y lieu de laisser aux appelants la charge des dépens d'appel ; Que l'équité conduit à ne pas les condamner en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS Déclare irrecevables les demande formées contre la BANQUE DU CRÉDIT MUTUEL ILE DE FRANCE BCMI ; Confirme l'ordonnance en toutes ses dispositions sauf en ce qui concerne la provision allouée en application de la clause pénale ; Statuant à nouveau de ce seul chef , Condamne in solidum la SCI VICTORIA et la SARL DIAM à payer à M.Ibrahim X... Y... et Mme Marie-Madeleine B... épouse X...

Y..., à titre provisionnel, la somme de 18.464,82ç, au titre des pénalités de retard dues au 5 janvier 2006 ; Dit n'y avoir lieu à référé sur les surplus des demandes ; Rejette la demande de la BANQUE DU CRÉDIT MUTUEL ILE DE FRANCE BCMI en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ; Condamne M.Ibrahim X... Y... et Mme Marie-Madeleine B... épouse X... Y... aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du nouveau Code de procédure civile LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 10 février 2006. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006948463> (consulté le 25 juin 2026).