

Cour d'appel de Paris, 30 novembre 2007, 07/09390

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

| | |
|-----------------------------|---|
| Date | 30/11/2007 |
| Juridiction / Nature | JURI |
| URL Légifrance | https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019009104 |

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] 1741 ainsi que 605 et 606 du code civil, - constater que le bail est résilié de plein droit en raison de la perte des lieux loués, - prononcer l'expulsion de la société CAMBACAUTO, - ordonner 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 30 NOVEMBRE 2007

(no 693 , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 07/09390

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 21 Mai 2007 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG no 07/53126

APPELANTE

S.C.I. HVR agissant poursuites et diligences en la personne de son gérant

39 bis avenue Paul Doumer

75116 PARIS

représentée par la SCP FANET - SERRA, avoués à la Cour

assistée de Me Jean-Claude RADIER, avocat au barreau de PARIS, B213

INTIMÉE

S.A. CAMBACAUTO prise en la personne de ses représentants légaux

83 rue du Faubourg du Temple

75010 PARIS

représentée par Me Louis-Charles HUYGHE, avoué à la Cour

assistée de Me Laurence DAUXIN, avocat au barreau de PARIS (SELARL PARDO BOULANGER & Associés), K 170

*

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 26 octobre 2007, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme FEYDEAU, président

Mme PROVOST-LOPIN, conseiller

Mme DARBOIS, conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de Mme PROVOST-LOPIN

Greffier : lors des débats, Mme 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 nouveau Code de procédure civile

- signé par Mme FEYDEAU, président et Mme TURGNÉ, greffier présent lors du prononcé.

*

Vu l'appel formé par la SCI HVR de l'ordonnance de référé rendue le 21 mai 2007 par le président du tribunal de grande instance de Paris qui :

- lui a ordonné de faire procéder à la réalisation des travaux de remise en état de fonctionnement ou de mise en place des installations techniques et de sécurité nécessaires, conformes aux normes applicables pour la prévention des risques d'incendie, affectant la ventilation, les installations électriques, la traînage, la menuiserie, la vitrerie, portant sur la mise en place d'une pompe de relevage et de portes coupe-feu, la remise en état de fonctionnement de l'ascenseur et de ses installations annexes dans le respect des règles applicables pour la sécurité des personnes,

- a dit qu'elle devra notifier à la SA CAMBACAUTO le plan des travaux en question qui devront démarrer à l'expiration d'un délai de 15 jours faisant suite à la signification de la décision, et ce sous astreinte provisoire de 800 euros par jour de retard, la complète réalisation dans les délais indiqués étant constatée de manière contradictoire par l'huissier choisi par la SA CAMBACAUTO ,

- a dit qu'il pourra lui en être référé en cas de difficultés, s'étant réservé la liquidation éventuelle de l'astreinte provisoire,

- a dit n'y avoir lieu à référé pour le surplus,

- a condamné la SCI HVR, outre aux dépens, au paiement de la somme de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 18 octobre 2007 par lesquelles la SCI HVR demande à la cour, par voie de réformation, à titre principal, de :

- constater que la société CAMBACAUTO a renoncé à ses demandes tendant à l'exécution des travaux de remise en état par la bailleuse, de la déclarer irrecevable à présenter à nouveau de telles demandes, à titre subsidiaire,

au visa des articles 808, 809 du nouveau code de procédure civile, 1722, 1733 et 1741 ainsi que 605 et 606 du code civil,

- constater que le bail est résilié de plein droit en raison de la perte des lieux loués,

- prononcer l'expulsion de la société CAMBACAUTO,

- ordonner la séquestration des meubles,

- dire que, responsable de l'incendie, la société CAMBACAUTO est irrecevable et subsidiairement, mal

fondée en sa demande de condamnation sous astreinte à réaliser les travaux décrits dans l'assignation, très subsidiairement,

- dire qu'il n'existe aucune injonction délivrée par l'administration à la SCI HVR et que la société CAMBACAUTO ne rapporte pas la preuve des travaux nécessaires et de leur lien éventuel avec une demande de l'administration,

- ordonner la restitution des sommes perçues en exécution de l'ordonnance entreprise, à titre infiniment subsidiaire,

- désigner un expert avec mission de déterminer avec précision les travaux de mise aux normes ou de sécurité pouvant être mis à la charge du bailleur, en distinguant clairement ces travaux de ceux qui relèvent de la réparation des conséquences de l'incendie,

dans tous les cas,

- débouter la société CAMBACAUTO de toutes ses demandes,

- la condamner, outre aux dépens, au paiement de 5 000 euros par application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Vu les conclusions en date du 25 octobre 2007 par lesquelles la société CAMBACAUTO demande à la cour, au visa des articles 809, 564 et suivants, 1719 et suivants du code civil, la confirmation de l'ordonnance entreprise, d'ordonner que soient consignées les sommes dues au titre des loyers à cet effet auprès de la Caisse des dépôts et consignation et ce jusqu'à parfaite réalisation des travaux susvisés par la société HVR, de condamner la SCI HVR, outre aux dépens, au paiement de 30 000 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile compte tenu du caractère parfaitement abusif et irrecevable de la demande de résiliation du bail ;

LA COUR

Considérant qu'il ressort des écritures des parties et des pièces produites aux débats que selon acte sous seing privé du 2 février 1995, la société HVR a donné à bail en renouvellement à la société CAMBACAUTO des locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis à Paris (75010) 83 rue du Faubourg du Temple décrits comme suit : " au fond de la cour, un bâtiment composé de deux sous-sols et cinq niveaux" ;

Que le parc de stationnement, qu'abrite le bâtiment, comporte 5 demi-niveaux en infrastructures et 10 demi-niveaux en superstructures ;

Que le 4 juillet 2005, un incendie d'origine indéterminée s'est déclaré dans les lieux affectant les structures du plancher séparatif des deux premiers demi-niveaux bas et haut par rapport au rez -de -chaussée occasionnant de nombreux dégâts ;

Que par arrêté préfectoral du 11 juillet 2005, la totalité du bâtiment a été interdit à l'occupation ;

Qu'à la suite de la réalisation de travaux d'étaie et de confortation, la Préfecture de Police de Paris a,

le 5 septembre 2005, partiellement levé cette interdiction, autorisant la circulation des véhicules sauf au 1er demi-niveau en superstructure du bâtiment ;

Que, par courrier du 6 septembre 2005, la Préfecture de Police de Paris, ordonnant le maintien de l'interdiction de stationnement des véhicules à ce niveau jusqu'à la réalisation de travaux, a enjoint tant le propriétaire du fonds de commerce que le propriétaire des murs, de :

o assurer la stabilité définitive des structures du parc de stationnement en procédant au remplacement ou au renforcement de la structure du plancher détérioré par l'incendie

o réaliser à la suite tous travaux directement complémentaires de ceux prescrits ci-dessus et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces afin d'assurer la sécurité des personnes ;

o au titre de la sécurité contre l'incendie, remettre en état les installations techniques et de sécurité notamment l'éclairage électrique, l'éclairage de sécurité, le désenfumage et les colonnes sèches électriques ;

Que le 31 mars 2006 la société locataire a, par son conseil, mis en demeure la bailleresse d'effectuer les travaux nécessaires à la reprise de son activité complète qu'elle a cessée depuis juillet 2005 ;

Que par décision du Préfet le 6 février 2007, l'arrêté du 5 septembre 2005 a été abrogé ; que toutefois, par lettre de la même date, la Préfecture a demandé que soit achevée "la remise en état des installations techniques et de sécurité notamment le désenfumage du parc de stationnement" ;

Qu'invoquant une perte d'exploitation résultant des seules conséquences de l'incendie de l'ordre de 257 815 euros et un trouble manifestement illicite né de l'inexécution par la bailleresse de son obligation d'entretien, la société locataire a, le 5 avril 2007, fait assigner la société HVR aux fins notamment de voir ordonner :

o l'exécution des travaux de ventilation, de traînage, d'électricité, de menuiserie, de vitrerie, de mise en place d'une pompe de relevage et de portes coupe-feu, de remplacement de l'ascenseur et de mise aux normes de la sécurité incendie sous astreinte,

o la consignation des loyers jusqu'à réalisation de ces travaux ;

Que c'est dans ces conditions que l'ordonnance entreprise a été rendue ;

Considérant que la société HVR soulève l'irrecevabilité de la demande d'exécution de travaux formée par la société CAMBACAUTO au motif qu'elle aurait renoncé à cette demande dans le cadre d'une précédente instance en référé ;

Mais considérant que la présente action est fondée sur une demande de travaux faite par lettre de la Préfecture en date du 6 février 2007, postérieure à l'assignation en référé délivrée le 20 juillet 2006 ; que dès lors, la demande est parfaitement recevable ;

Considérant que la demande en résiliation de plein droit formée par la société HVR sur le fondement de

l'article 1722 du code civil, présentée pour la première fois en cause d'appel, constitue une demande nouvelle au sens de l'article 564 du nouveau code de procédure civile comme telle irrecevable ;

Considérant que le point de savoir si la société HVR en sa qualité de bailleuse doit prendre en charge les travaux décrits dans la lettre adressée à la société preneuse par l'administration le 6 février 2007 au titre de l'obligation d'entretien prévue à l'article 1719 du code civil alors que l'article 1733 du même code met à la charge de la société preneuse une présomption de responsabilité sauf à démontrer que "l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine", ce qu'elle ne fait pas, nécessite un débat de fond ;

Que l'étendue des travaux à réaliser pour répondre à la demande de la Préfecture ainsi que leur nature suscitent une discussion entre les parties ; qu'il n'appartient pas au juge des référés de faire le partage entre les travaux liés à la vétusté des locaux ou des équipements et ceux rendus nécessaires à la suite de l'incendie et/ ou d'un défaut d'entretien antérieur au sinistre, ces questions relevant de l'appréciation du seul juge du fond ;

Que dès lors, le trouble allégué par la société CAMBACAUTO du fait que la société HVR n'a pas réalisé les travaux ordonnés par l'administration dans la lettre du 6 février 2007 suite à l'injonction initiale du 5 septembre 2005, ne revêt pas un caractère manifestement illicite en sorte qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés d'en ordonner l'exécution ; qu'il y a lieu, infirmant l'ordonnance, de débouter la société CAMBACAUTO de sa demande de travaux et de notification des plans de travaux en question, et la confirmant, de rejeter la demande de consignation des loyers ;

Considérant que la demande d'expertise formée par l'appelante dans la seule hypothèse où la cour confirmerait en tout ou partie l'ordonnance entreprise doit être écartée ;

Considérant que l'équité commande de ne pas prononcer une condamnation sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Considérant que la société CAMBACAUTO qui succombe en ses prétentions doit supporter les dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Déclare recevables les demandes de la société CAMBACAUTO,

Déclare irrecevable la demande de résiliation de plein droit du bail formée par la société HVR en application de l'article 1722 du code civil,

Infirme l'ordonnance entreprise,

Déboute la société CAMBACAUTO de ses demandes,

Déboute la société HVR de sa demande d'expertise,

Dit n'y avoir lieu à prononcer une condamnation au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure

civile,

Condamne la société CAMBACAUTO aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

RÉFÉRENCE

JURI, 30 novembre 2007. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019009104> (consulté le 20 juin 2026).