

Cour d'appel de Reims, Chambre civile 1, 29 septembre 2008, 07/1170

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	29/09/2008
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020116234

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] loyers et charges arrêté au 30 novembre 2006 ; - fixé à titre provisionnel à la somme de 1. 521, 87 euros par mois l'indemnité d'occupation due jusqu'à parfaite libération des lieux ; - ordonné la séquestration [...]

ARRET No du 29 septembre 2008 R. G : 07 / 01170 S. A. R. L. BAYON " LE GRAIN DE RIZ " c / H... CONSORTS X... YM Formule exécutoire le : à : COUR D'APPEL DE REIMS CHAMBRE CIVILE- 1o SECTION ARRET DU 29 SEPTEMBRE 2008 APPELANTE : d'une ordonnance de référé rendue le 25 Avril 2007 par le Président du Tribunal de Grande Instance de REIMS, S. A. R. L. BAYON " LE GRAIN DE RIZ " 45 place Drouet d'Erlon 51100 REIMS COMPARANT, concluant par Me Estelle Y... avoué à la Cour, INTIMES : Madame Marie-Thérèse Z... épouse X...- DECEDEE INTERVENANTS VOLONTAIRES : Madame Aude Françoise X... épouse B..... 31000 TOULOUSE Mademoiselle Anne Aurore X..... 60150 D... ANNEL Madame Marie Astrid X... épouse E..... 31000 TOULOUSE Madame Isabelle X... épouse F..... 51100 REIMS Aux lieu de place de Monsieur Gérard I... ensuite d'une donation à titre de partage anticipé, héritier de Madame Marie Thérèse Denyse Z... veuve de Monsieur Pierre X..., décédée Monsieur François X... pris en sa qualité d'héritier de Madame Marie Thérèse Denyse Z... veuve de Monsieur Pierre X..., décédée Résidence du Parc... 08000 CHARLEVILLE MEZIERES Comparant, concluant par la SCP DELVINCOURT-JACQUEMET-CAULIER-RICHARD, avoués à la Cour, et ayant pour conseil Me Nicolas G..., avocat au barreau de REIMS COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE : Monsieur MAUNAND, Président de Chambre Monsieur MANSION, Conseiller Madame HUSSENET, Conseiller GREFFIER : Madame Maryline THOMAS, Greffier lors des débats et du prononcé. DEBATS : A l'audience publique du 01 Septembre 2008, où l'affaire a été mise en délibéré au 29 Septembre 2008, ARRET : Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 29 Septembre 2008 et signé par Monsieur Yves MAUNAND, Président de Chambre, et Madame THOMAS, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire. Le 2 janvier 1991, Marie-Thérèse Z... veuve X..., agissant tant en son nom personnel en sa qualité d'usufruitière qu'au nom de ses fils François et Gérard, héritiers de leur père décédé et nus-propriétaires, a donné à bail à la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " un local commercial situé... (51) moyennant un loyer fixé à la somme annuelle de 90. 000 francs, avec indexation triennale. A ce montant s'ajoutent les charges locatives et l'impôt foncier à rembourser au bailleur. A compter du mois de mai 2005, la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " n'a plus payé régulièrement le loyer. Le 12 octobre 2006, Marie-Thérèse X... a fait signifier au preneur un commandement de payer, visant la clause résolutoire, la somme de 19. 816, 95 euros. Le 17 novembre 2006, elle a fait assigner la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " devant le juge des référés du Tribunal de grande instance de Reims afin notamment de voir constater la résiliation du bail et de voir condamner la défenderesse au paiement d'un arriéré de 18. 227, 50 euros. Par ordonnance de référé du 25 avril 2007, le président du Tribunal de grande instance de Reims a :- constaté la résiliation de plein droit le 13 novembre 2006 du bail commercial du 2 janvier 1991 ;- ordonné que la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " devra libérer les lieux loués 45 place Drouet d'Erlon à Reims (51) dans le mois de la signification de l'ordonnance et dit qu'à défaut elle en sera expulsée ainsi que tout occupant de

son chef au besoin avec le concours de la force publique ;- condamné la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " à payer à Mme X... la somme de 9. 854, 56 euros à titre de provision à valoir sur l'arriéré de loyers et charges arrêté au 30 novembre 2006 ;- fixé à titre provisionnel à la somme de 1. 521, 87 euros par mois l'indemnité d'occupation due jusqu'à parfaite libération des lieux ;- ordonné la séquestration des meubles et objets mobiliers aux frais et risques du locataire, soit sur place, soit dans un garde-meubles aux frais du requérant ;- dit y avoir lieu à application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 900 euros au profit de la demanderesse ;- condamné la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " au paiement de cette somme et aux entiers dépens. La Sarl Bayon " Le Grain de Riz " a relevé appel de cette ordonnance par déclaration du 27 avril 2007. Autorisée par ordonnance du premier président de la Cour d'appel de Reims du 7 mai 2007, la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " a fait assigner à jour fixe le 4 juin 2007 Marie-Thérèse X... afin de voir infirmer l'ordonnance entreprise et voir :- débouter Mme X... de sa demande de constatation de la résiliation et de provision ;- subsidiairement, accorder des délais pour régler les arriérés de charges qui pourraient se révéler incontestables, suspendant pour ce faire les effets de la clause résolutoire ;- condamner Mme X... au paiement de la somme de 1. 000 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel. Le décès de Marie-Thérèse X..., survenu le 11 juin 2007, a été notifié à l'appelante le 25 juin 2007. Par conclusions notifiées le 31 janvier 2008, Mme Aude X... épouse B..., Mlle Anne X..., Mme Marie Astrid X... épouse E... et Mme Isabelle X... épouse F..., aux lieu et place de M. Gérard I... ensuite d'une donation à titre de partage anticipé, héritier de Marie-Thérèse Z... veuve X..., et M. François X..., également héritier de cette dernière, (ci-après les consorts X...), sont intervenus volontairement à l'instance et ont repris celle-ci. Par dernières conclusions notifiées le 11 août 2008, les consorts X... demandent à la Cour de :- leur donner acte de leur intervention volontaire ;- débouter la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " de son appel et faire droit à leur appel incident du chef du montant de la condamnation provisionnelle ;- constater que la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " est redevable de la somme de 19. 075, 15 euros au titre des loyers, charges et frais ;- la condamner à leur payer cette somme, selon décompte arrêté au 4 mars 2008 et déduction faite des sommes de 7. 000 euros et de 3. 500 euros réglées les 2 avril et 22 juillet 2008 en exécution de l'ordonnance entreprise ;- confirmer la décision pour le surplus ;- débouter la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " de toutes ses autres demandes plus amples ou contraires et la condamner au paiement de la somme de 2. 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel. SUR CE, LA COUR, Attendu qu'il sera donné acte aux consorts X... de leur intervention volontaire à l'instance à la suite du décès de Marie-Thérèse Z... veuve X... dont ils sont les ayants droit ; Attendu qu'à l'appui de ses prétentions tendant à l'infirmer de l'ordonnance entreprise, la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " se prévaut de l'existence d'une contestation sérieuse quant au règlement des charges depuis l'année 2000 ; qu'elle fait valoir à cette fin que rien n'est indiqué dans le bail sur la répartition des charges d'eau, d'électricité et d'entretien des parties communes et, le local commercial qu'elle exploite étant indépendant des parties

communes (accès distinct, cave privative), elle conteste devoir payer la moindre somme concernant les dépenses d'électricité ou d'entretien des parties communes ; que l'appelante estime avoir réglé à tort, depuis mars 2006, la somme de 2. 400 euros, soit 200 euros par mois au titre de provisions pour charges, et conteste les charges réclamées pour les années 2000 à 2005 pour un montant de 15. 308, 23 euros sur lequel 9. 078, 02 euros ont été payés ; qu'elle demande que cette somme soit retranchée de la provision sollicitée par les consorts X... ; que l'appelante soutient, enfin, que plusieurs sommes lui sont facturées indûment, à savoir celle de 2. 340, 62 euros à titre de clause pénale et celle de 45, 13 euros à titre de " DRE article 8 " ; que l'appelante conclut à une absence d'arriéré de loyers dès lors que sur la somme réclamée par le bailleur, soit 18. 227, 50 euros, il convient de retrancher celle de 20. 093, 98 euros ; Qu'enfin, la Sarl Bayon " Le Grain de Riz ", qui a réglé par deux chèques la somme de 10. 500 euros pour " se conformer à la décision attaquée et justifier de sa bonne foi ", sollicite l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause résolutoire si la Cour estimait qu'une somme restait due au bailleur ; Mais attendu qu'en vertu de l'article 8 du contrat de bail, le preneur devra notamment rembourser au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les charges locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 ; qu'en application de ces dispositions, qui renvoient à l'article 23 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est tenu au remboursement des charges locatives lesquelles constituent la contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; que les charges récupérables, dont la liste est fixée par le décret no 87-713 du 26 août 1987, comprennent, notamment, toutes les dépenses relatives à l'eau et à l'entretien des parties communes ; Attendu que les intimés justifient, par la production des décomptes et des relevés de charges afférents aux locaux en cause, des sommes réclamées au titre des loyers et des charges impayés ; que le bail prévoit, par ailleurs, dans une clause intitulée " pénalités de retard ", que toute somme impayée au titre du loyer ou des charges entraînera, à titre de clause pénale, le paiement d'une somme égale à 20 % du montant dû, par mois ou fraction de mois de retard, et ce, " sans nuire au règlement par ailleurs des frais de procédure et de recouvrement " ; qu'il s'ensuit que les intimés peuvent prétendre à la somme qu'ils réclament au titre de la clause pénale laquelle n'a, au demeurant, pas été calculée sur la totalité de la somme due et n'est, de toute évidence, pas excessive et n'a pas à être modérée par la Cour ; que par ailleurs, les consorts X... peuvent également prétendre au remboursement des frais de recouvrement dont ils poursuivent le paiement sous le libellé " DRE article 8 " ; Attendu qu'il résulte de ce qui précède que l'obligation de la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " ne se heurte à aucune contestation sérieuse au sens de l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile et que l'ordonnance entreprise doit être confirmée en toutes ses dispositions, sauf à actualiser le montant de la provision due au bailleur ; Attendu que la Sarl Bayon " Le Grain de Riz ", qui ne

règle plus régulièrement depuis plusieurs mois l'indemnité d'occupation mise à sa charge, ne démontre pas comment elle pourrait faire face au paiement de l'arriéré qui lui est réclamé tout en acquittant à bonne date les sommes dues en exécution du bail au titre du loyer et des charges ; qu'il n'y a donc pas lieu de faire droit à sa demande de délai ni de suspendre à cette fin les effets de la clause résolutoire ; Attendu que la Sarl Bayon " Le Grain de Riz ", qui succombe dans ses prétentions, sera condamnée aux dépens d'appel ; qu'elle ne peut donc pas prétendre à l'indemnité qu'elle sollicite au titre de ses frais de procédure non compris dans les dépens ; Que l'équité commande sa condamnation à payer au consorts X... la somme supplémentaire de 1. 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; PAR CES MOTIFS, Statuant publiquement et par arrêt contradictoire ; Donne acte à Mme Aude X... épouse B..., Mlle Anne X..., Mme Marie Astrid X... épouse E... et Mme Isabelle X... épouse F..., aux lieu et place de M. Gérard I..., d'une part, et à M. François X..., d'autre part, de leur intervention volontaire ; Déboute la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " de l'ensemble de ses prétentions et confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise à l'exception du montant de la provision mise à sa charge au titre des loyers et charges impayés ; La réformant de ce seul chef et statuant à nouveau ; Condamne la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " à payer aux consorts X... la somme provisionnelle de 19. 075, 15 euros (dix-neuf mille soixante-quinze euros et quinze centimes) au titre des loyers, charges et frais impayés suivant décompte arrêté au 4 mars 2008 ; Condamne la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " à payer aux consorts X... la somme supplémentaire de 1. 500 euros (mille cinq cents euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; Rejette la demande d'indemnité de procédure formée par la Sarl Bayon " Le Grain de Riz " et la condamne aux dépens d'appel ; admet la SCP Delvincourt Jacquemet Caulier-Richard, avoués, au bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile. Le GreffierLe Président

RÉFÉRENCE

JURI, 29 septembre 2008. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020116234> (consulté le 26 juin 2026).