

Cour d'appel de Versailles, du 28 avril 2000, 1998-4876

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	28/04/2000
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936522

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL (règles générales)

FAITS ET PROCEDURE, La SCI EMMANUEL est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 50, rue Lenôtre à RAMBOUILLET (78). Par actes d'huissier en date du 21 août 1997 et du 25 août 1997, la SCI EMMANUEL a fait citer Monsieur et Madame X... devant le tribunal d'instance de RAMBOUILLET afin de voir prononcer la résolution de la convention d'occupation qui avait été consentie aux consorts X..., à charge pour eux d'en assurer tous les frais d'entretien, de gardiennage du parc et des locaux annexes et de régler tous les frais d'assurances et d'impôts afférents à la propriété ; de condamner les consorts X... à lui payer sa somme de 150.000 francs en principal, outre les majorations et pénalités afférentes avec intérêts au taux légal à compter du 16 octobre 1996 (date de la première mise en demeure) ; d'ordonner l'expulsion des occupants sans qu'ils puissent se prévaloir des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ; de les condamner au paiement de la somme de 7.000 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Par jugement contradictoire en date du 10 mars 1998, le tribunal d'instance de RAMBOUILLET a rendu la décision suivante : - se déclare compétent, - prononce la résiliation de la convention d'occupation des consorts X... pour les locaux sis 50, rue Lenôtre à RAMBOUILLET (78), consentie par la SCI EMMANUEL, - condamne solidairement les consorts X... à payer à la SCI EMMANUEL la somme de 132.624 francs avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer délivré les 021 et 25 août 1997, sans préjudice des taxes, majorations et pénalités afférentes ultérieurement échues, - ordonne l'expulsion des consorts X... ainsi que celle de tous biens et toutes personnes de leur chef, des lieux ci-dessus désignés, si nécessaire avec le concours de la force publique, - ordonne l'exécution provisoire de ces dispositions, nonobstant appel et sans caution, - débotuer la SCI EMMANUEL pour le surplus, - condamne solidairement les consorts X... à lui payer la

somme de 5.000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, Et aux dépens. Par déclaration en date du 29 mai 1998, Monsieur et Madame X... ont relevé appel de cette décision. Ils soutiennent que le tribunal d'instance de RAMBOUILLET n'était pas compétent pour connaître de cette affaire qui relevait de la compétence exclusive du tribunal de grande instance de VERSAILLES ; qu'ils sont les seuls propriétaires de l'immeuble dont s'agit puisqu'ils ont seuls assuré le remboursement intégral de l'emprunt souscrit par la SCI EMMANUEL pour l'achat de l'immeuble et que Messieurs Y... et DESCHAMPS; associés de la SCI EMMANUEL, ont été intégralement remboursés de leurs apports et s'étaient engagés, par deux conventions du 30 novembre 1975, à céder leur céder leurs parts contre ce remboursement. Ils reconnaissent par ailleurs avoir une dette envers la SCI EMMANUEL et qu'ils ne contestent pas le chiffre retenu contre eux par le tribunal d'instance. Ils demandent donc à la Cour de : - dire et juger les consorts X... recevables en leur appel pour les raisons ci-dessus exposées, - dire et juger les consorts X... bien fondés en leur appel, et en conséquence dire que le tribunal d'instance de RAMBOUILLET était incompétent pour statuer dans le présent litige, seul le tribunal de grande instance

de VERSAILLES l'étant, Subsidiairement, - infirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu par le tribunal d'instance de RAMBOUILLET, le 10 mars 1998, et plus particulièrement en ce qu'il a prononcé la résiliation de la convention d'occupation des consorts X..., pour les locaux sis 50, rue Lenôtre, à RAMBOUILLET, et en ce qu'il a ordonné leur expulsion des lieux , - donner acte aux consorts X... de ce qu'ils reconnaissent devoir à la SCI EMMANUEL la somme de 132.624 francs, avec intérêts pour les taxes foncières non réglées et leur accorder les plus larges délais pour s'acquitter de ce règlement, - condamner la SCI EMMANUEL en tous les dépens de première instance comme

d'appel, dont distraction au profit de la SCP JULLIEN LECHARNY ROL, avoués aux offres de droit. La SCI EMMANUEL soutient que l'appel interjeté par les consorts X... est irrecevable, le jugement entrepris ne pouvant être attaqué que par la voie du contredit dans les 15 jours de son prononcé, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce (article 80 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile). Elle fait valoir par ailleurs, comme l'a relevé le premier juge, que la convention qui l'unit aux consorts X... est un contrat de louage d'immeuble, par contrat simplement verbal, pour lequel le paiement de loyer n'était pas prévu mais que les preneurs avaient pris l'engagement, en contrepartie de la jouissance du logement, d'assurer les charges d'entretien, d'assurances et d'impôts fonciers afférents au dit logement ; que l'argumentation développée par les consorts X... selon laquelle ils seraient propriétaires du logement doit être écartée comme nouvelle devant la Cour, par application des dispositions de l'article 564 du Nouveau Code de Procédure Civile ; que de surcroît, cette argumentation est totalement infondée. Elle demande donc à la Cour de : - l'accueillir dans l'ensemble de ses écritures, En conséquence, A titre principal, Vu l'article 80 du Nouveau Code de Procédure Civile : - déclarer les consorts X... irrecevables en leur appel, seule la voie du contredit étant ouverte pour contester le jugement rendu le 10 mars 1998 par le tribunal d'instance de RAMBOUILLET, A titre subsidiaire, Vu l'article R.321-2 du code de l'organisation judiciaire : Vu l'article 564 du Nouveau Code de Procédure Civile : - dire les consorts X... mal fondés en leur appel et les en débouter, Vu l'article 1244-1 du code civil : - débouter les consorts X... de leur demande de délais de paiement, En toute hypothèse, - confirmer le jugement rendu par le tribunal d'instance de RAMBOUILLET le 10 mars 1998 en toutes ses dispositions, Y ajoutant, condamner solidairement Madame Jeanine X... et Monsieur

Serge X... au paiement d'une indemnité d'occupation de 500 francs par jour à compter du 10 mars 1998, date de prononcé du jugement rendu par le tribunal d'instance de RAMBOUILLET et assorti de l'exécution provisoire, jusqu'à complet déménagement des lieux et restitution des clés, - condamner in solidum Madame Jeanine X... et Monsieur Serge X... à payer à la SCI EMMANUEL la somme de 20.000 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens tant de première instance que ceux d'appel, ces derniers au profit de la SCP JUPIN ALGRIN, avoués aux offres de droit conformément aux dispositions de l'article 699 du même code. L'ordonnance de clôture a été signée le 3 février 2000 et l'affaire plaidée à l'audience du 17 mars 2000. SUR CE, LA COUR, I/ Considérant quant

à la recevabilité de cet appel, qu'aux termes de l'article 80 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile, invoqué par la SCI intimée : "Lorsque le juge se prononce sur la compétence sans statuer sur le fond du litige, sa décision ne peut être attaquée que par la voie du contredit, quant bien même le juge aurait tranché la question de fond dont dépend la compétence" Considérant, en la présente espèce, que le premier juge ne s'est pas borné à trancher une partie du fond, pour retenir l'existence d'un contrat de bail verbal et afin d'admettre sa compétence au regard de l'article R.321-2 du code de l'organisation judiciaire (C.O.J), mais qu'il est manifeste qu'il a tranché, de plus, tout le principal et tout le fond du litige qui lui était soumis et qu'il a entièrement vidé l'objet de ce litige tel qu'il lui était soumis par la SCI demanderesse ; que, notamment, le juge a statué au fond sur les obligations pesant sur les parties et en particulier sur les obligations financières des consorts X..., et qu'il a ensuite prononcé la résiliation de la convention, à leurs torts, en en tirant toutes les conséquences de droit touchant au fond ; qu'il a ainsi répondu à tous les chefs de demandes au fond formulés

par la SCI demanderesse ; Considérant qu'il n'y a donc pas lieu à application de l'article 80 du Nouveau Code de Procédure Civile comme le réclame la SCI qui est déboutée des fins de ce moyen, et que l'appel des consorts X... est déclaré recevable ; Considérant, quant au fond, que le premier juge a fait une exacte analyse de la première résolution votée par l'assemblée générale de la SCI, du 10 février 1973 qui stipulait que : "Les associés décident d'autoriser d'une part Madame J.L. R X... et sa famille, et Monsieur Serge X..., d'autre part, à occuper gratuitement les locaux appartenant à la SCI, à charge pour eux d'en assurer l'entretien, de gardiennage et du parc et des locaux annexes, et de régler tous les frais d'assurances et impôts afférents la propriété" ; et qu'il a pu, à bon droit, retenir qu'il y avait en l'espèce un contrat de bail ; que cette convention, même si elle parle d'occuper "gratuitement", aboutit en fait à obliger la SCI à faire jouir les consorts X... de ces locaux et moyennant un certain prix (au sens de l'article 1709 du code civil), et qu'en droit, le prix d'un bail peut consister en une redevance annuelle dont l'assiette est librement fixée par les parties, aucune disposition d'ordre public n'interdisant de mettre à la charge du preneur le paiement des taxes et impôts ; Considérant que le jugement est donc confirmé en ce qu'il a admis l'existence d'un bail et que c'est, par conséquent, à bon droit que le tribunal d'instance s'est déclaré compétent pour statuer sur ce litige locatif ; Considérant que devant la Cour, les consorts X... prétendent maintenant, pour la première fois, qu'ils seraient les propriétaires des lieux litigieux, et que cette demande n'est pas nouvelle au sens de l'article 564 du Nouveau Code de Procédure Civile, puisqu'elle a pour but de faire écarter les prétentions de la SCI ; que cette demande est donc recevable en vertu dudit article, mais qu'elle n'est pas fondée ni justifiée, puisque les consorts X... ne produisent aucun titre

translatif ou déclaratif de propriété, et qu'ils se bornent à arguer de ce qu'ils avaient entièrement remboursé le prêt afférent à l'acquisition de ce bien immobilier ; que cette circonstance, à elle seule, n'est pas une présomption caractérisée et suffisante de propriété ; que toute l'argumentation que les appelants

développent ensuite au sujet de cette véritable revendication de propriété devra nécessairement, s'ils le jugent utile, faire l'objet d'une instance principale, distincte, devant le tribunal compétent, et que, pour le moment, les intéressés ne font pas encore la preuve qui leur incombe de ce droit de propriété ; que la Cour retient donc que les consorts X... sont liés à la SCI par un contrat de bail, au sens de l'article 1709 du code civil, et que l'inobservation par eux de leur obligation de payer le prix convenu -c'est-à-dire les frais d'entretien et de gardiennage, ainsi que les assurances et les impôts- doit être sanctionnée par la résiliation de ce bail, à leurs torts exclusifs, en application des articles 1184, 1728-2° et 1741 du code civil ; que le jugement déféré est donc confirmé de ce chef et que l'expulsion prononcée, à bon droit est, elle aussi, confirmée et se fera, ainsi que la séquestration du mobilier, conformément aux dispositions des articles 61 à 66 de la loi du 9 juillet 1991 (modifiée par la loi du 29 juillet 1998) ; Considérant que tous les autres moyens, arguments et demandes formulés par les appelants au sujet de Monsieur Y... et à propos des rapports de celui-ci avec Monsieur Cornelio X... (époux et père des consorts X...) sont entièrement étrangers au présent litige et nécessiteront, si les appelants le jugent utile, une procédure distincte devant le tribunal compétent ; que ni Monsieur Y..., ni Monsieur Cornelio X... ni la société ARINTEC, ni la société PARC FLEURI dont il est question dans cette argumentation ne sont parties dans la présent instance d'appel et ne l'étaient pas devant le tribunal d'instance ; Considérant, quant au montant réclamé par la SCI, que les consorts X... ne contestent pas lui devoir 132.624 francs, et que le jugement est donc confirmé en ce qu'il a, à bon droit, condamné les deux intéressés à payer cette somme justifiée, avec intérêts au taux légal à compter des 21 et 25 août 1997, et ce, sans préjudice des autres taxes, majorations et pénalités ultérieurement échues ; que cette condamnation est cependant prononcée in solidum et non pas solidairement, la solidarité n'ayant pas été expressément stipulée entre les consorts X... (article 1202 du code civil) ; Considérant que, de plus, la Cour condamne in solidum les consorts X... à payer à la SCI une indemnité d'occupation de 200 francs par jour, à compter du 30 décembre 1999, date des conclusions formulant ce chef de demande additionnelle et valant sommation de payer au sens de l'article 1153 alinéa 3 du code civil ; Considérant que les appelants n'ont rien communiqué au sujet de leur situation, de leurs revenus, de leurs déclarations de revenus et de leurs avis d'imposition, et qu'ils sont donc déboutés de leur demande non justifiée en octroi de délais de paiement en vertu des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil ; Considérant enfin que le jugement est confirmé en ce qu'il a, à bon droit, eu égard de l'équité, condamné les consorts X... à payer à la SCI la somme de 5.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et que la Cour, y ajoutant condamne in solidum les appelants à payer à l'intimée la somme de 10.000 francs, sur ce même fondement, pour ses frais irrépétibles en appel ; PAR CES MOTIFS, LA COUR statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort , VU l'article 80 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile : DECLARE recevable l'appel des consorts X... ; AU FOND : LES DEBOUTE des fins de leur appel et de toutes les demandes que celui-ci comporte ; CONFIRME le jugement

déféré ; DIT cependant que les condamnations sont prononcées in solidum contre les consorts X... et non pas solidairement ; ET Y

AJOUTANT : CONDAMNE in solidum les consorts X... à payer à la SCI EMMANUEL une indemnité d'occupation de 200 francs par jour, à compter du 30 décembre 1999, ainsi que la somme de 10.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour ses frais irrépétibles en appel ; CONDAMNE in solidum les consorts X... à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts directement et in solidum contre eux par la SCP d'avoués JUPIN ET ALGRIN conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile. ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET :
Le greffier qui a assisté

Le Président, au prononcé, C. DE GUINAUMONT

Alban CHAIX

RÉFÉRENCE

JURI, 28 avril 2000. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936522> (consulté le 20 juin 2026).