

Cour d'appel de Pau, 14 janvier 2008, 06/02039

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	14/01/2008
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018724874

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] dire que la société JBMS est déchue de tout droit à l'indemnité d'éviction ; - ordonner en conséquence son expulsion dans les trois mois de la signification de l'arrêt à intervenir ; - ordonner la séquestration [...]

MFTL/AM

Numéro 103 /08

COUR D'APPEL DE PAU

2ème CH - Section 1

ARRET DU 14 janvier 2008

Dossier : 06/02039

Nature affaire :

Demande d'évaluation et/ou en paiement de l'indemnité d'éviction

Affaire :

Emile Joseph Ernest X...

Marinette Léontine Anne X...

C/

S.A.R.L. JBMS MARGOT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R E T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 14 janvier 2008, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Nouveau Code de Procédure Civile.

* * * * *

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 29 Octobre 2007, devant :

Madame TRIBOT LASPIERE, magistrat chargé du rapport,

assisté de Madame HAUGUEL, Greffier présent à l'appel des causes,

Madame TRIBOT LASPIERE, en application des articles 786 et 910 du Nouveau Code de Procédure Civile et à défaut d'opposition a tenu l'audience pour entendre les plaidoiries, en présence de Monsieur LARQUE et en a rendu compte à la Cour composée de :

Monsieur LARQUE, Président

Madame TRIBOT LASPIERE, Conseiller chargé du rapport

Monsieur Y..., Vice-Président placé, désigné par ordonnance du 3 septembre 2007

qui en ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANTS :

Monsieur Emile Joseph Z... X...

né le 17 Juin 1942 à SAINT JEAN DE LUZ (64)

de nationalité française

...

64000 PAU

Madame Marinette Léontine Anne X...

née le 31 Mars 1944 à SAINT JEAN DE LUZ (64)

de nationalité française

...

64500 SAINT JEAN DE LUZ

représentés par la SCP LONGIN C. ET P., avoués à la Cour

assistés de Maître A..., avocat au barreau de BAYONNE

INTIMEE :

S.A.R.L. JBMS MARGOT

...

64500 SAINT JEAN DE LUZ

prise en la personne de son gérant, domicilié en cette qualité audit siège

représentée par Maître VERGEZ, avoué à la Cour

assistée de Maître B..., avocat au barreau de BAYONNE

sur appel de la décision

en date du 15 MAI 2006

rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BAYONNE

Faits et procédure

Mr Emile X... et sa s'ur, Mme Marinette X... sont propriétaires de locaux à usage de magasin situé, ... à SAINT JEAN DE LUZ (64) ; ces locaux ont été donnés à bail commercial ;

Par acte sous seing privé du 21 novembre 1992, les consorts X... ont renouvelé le bail au profit du locataire aux droits duquel se trouve actuellement la société JBMS qui exploite dans les lieux un fonds de commerce de prêt-à-porter ;

Le 27 avril 2001, les bailleurs ont donné congé à la société JBMS à effet du 31 octobre 2001 avec offre de payer une indemnité d'éviction ;

Par ordonnance du 9 janvier 2002, le juge des référés du Tribunal de grande instance de BAYONNE a fait droit à la demande d'expertise des bailleurs et a désigné Mr C... à l'effet de fournir tous éléments utiles à la fixation de l'indemnité d'éviction et à l'indemnité d'occupation susceptible d'être due par la JBMS.

Dans son rapport du 8 octobre 2002, l'expert judiciaire a évalué l'indemnité d'éviction à la somme de 121 228,03 €, en ce non compris les indemnités de licenciement et l'indemnité de remboursement anticipé de l'emprunt, non évalué au jour de l'expertise ;

Par acte d'huissier du 8 janvier 2004, les Consorts X... ont fait assigner la société JBMS devant le Tribunal de grande instance de BAYONNE à l'effet de faire fixer le montant de l'indemnité d'occupation due par la société JBMS ;

Par acte extrajudiciaire en date du 9 janvier 2004, la société JBMS prenant acte du non suivi par les bailleurs de la procédure de refus de renouvellement et de son maintien dans les lieux, a présenté une demande de renouvellement de bail à laquelle les consorts X... ont répliqué que le congé du 27 avril 2001 avait mis fin au bail ;

L'expert a déposé le 27 septembre 2004 un rapport complémentaire sur l'indemnité d'occupation ;

Par conclusions notifiées le 18 octobre 2005, les Consorts X... ont soutenu que la société JBMS se trouvait déchu de tout droit à l'indemnité d'éviction en vertu de la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de Commerce ;

Par jugement du 15 mai 2006, le Tribunal de grande instance de BAYONNE a :

Ø dit que la prescription biennale ne s'appliquait pas lorsque le bailleur avait donné congé avec offre de paiement de l'indemnité d'éviction ;

Ø condamné les consorts X... à payer à la société JBMS la somme de 123 263,53 € à titre d'indemnité d'éviction ;

Ø condamné la société JBMS à payer aux Consorts X... une indemnité d'occupation à hauteur du montant du dernier loyer avec intérêts au taux légal à compter de chaque échéance ;

Ø dit que la société JBMS est en outre en droit de prétendre au remboursement des indemnités de licenciement et de l'indemnité de remboursement anticipé de l'emprunt ;

Ø condamné solidairement les Consorts X... à payer à la société JBMS la somme de 1 000 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Les Consorts X... ont interjeté appel de ce jugement.

Prétentions et moyens des parties

Par conclusions du 29 septembre 2006 auxquelles la Cour se réfère expressément conformément aux

dispositions de l'article 455 du nouveau code de procédure civile, les appelants maintiennent que la prescription biennale est acquise dès lors qu'à la suite de l'ordonnance de référé du 9 janvier 2002, désignant un expert judiciaire pour procéder à la fixation de l'indemnité d'éviction, aucun acte interruptif de la prescription n'est intervenue pendant plus de deux ans ;

Les consorts X... soutiennent que, depuis un arrêt de la Cour de Cassation du 18 décembre 2002, la jurisprudence considère que la prescription joue même dans le cas où le congé a été donné avec offre de paiement de l'indemnité d'éviction ;

Les appelants concluent à la réformation du jugement entrepris ; ils demandent à la Cour :

A titre principal de :

- dire que la société JBMS est déchu de tout droit à l'indemnité d'éviction ;
- ordonner en conséquence son expulsion dans les trois mois de la signification de l'arrêt à intervenir ;
- ordonner la séquestration des biens et facultés mobilières susceptibles de se trouver dans les lieux ;

A titre subsidiaire de fixer le montant de l'indemnité d'éviction à une somme inférieure à l'évaluation de l'expert judiciaire ;

- d'homologuer en revanche le rapport de l'expert judiciaire en ce qui concerne l'indemnité d'occupation ;
- condamner en conséquence la société JBMS à payer aux consorts X... la somme de 41 247,15 ? arrêtée au 30 septembre 2004 au titre de l'indemnité d'occupation et 1 347,51 ? par mois à compter du 1er octobre 2004 jusqu'à la libération des locaux (sous déduction de la somme de 169,02 ? actuellement payée par l'occupante) ;
- condamner la société JBMS à payer aux consorts X... la somme de 4 000 ? sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

*

Par conclusions récapitulatives du 16 mars 2007, la société JBMS MARGOT rappellent que les bailleurs ont fait délivrer un congé avec offre d'indemnité d'éviction ; ils invoquent une jurisprudence selon laquelle, une telle offre vaut reconnaissance au profit du locataire du droit au paiement de l'indemnité ; ils déclarent que, conformément à l'article L.145-28 du Code de Commerce le locataire, ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir perçue et que la prescription biennale n'est donc pas applicable dans ce cas ;

La société JBMS fait une analyse du rapport de l'expert judiciaire dont elle sollicite l'homologation en ce qui concerne l'indemnité d'éviction ; elle prétend en revanche que l'expert a surévalué le montant de l'indemnité d'occupation qui selon elle doit être fixée au montant du dernier loyer ; elle conclut à la confirmation du jugement dont appel et sollicite l'octroi de la somme de 5 000 ? sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Motifs de la décision

Sur la prescription de la demande en paiement de l'indemnité d'éviction

Attendu que le locataire qui entend contester la validité du congé doit exercer son action dans le délai de la prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de Commerce ; que la demande de renouvellement du bail notifiée par la société JBMS le 9 janvier 2004 est sans effet dès lors que les bailleurs avaient préalablement donné congé à la locataire avec refus de renouvellement par acte extrajudiciaire du 27 avril 2001 pour le 31 octobre 2001 et que ce congé, non contesté par la société JBMS dans le délai de deux ans, a valablement mis fin au bail ; que le principe de non renouvellement était donc acquis et ne peut être mis en échec par la demande de maintien dans les lieux faite tardivement par la locataire après la date d'effet du congé ;

Attendu que la prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de Commerce s'applique à toutes les actions exercées en vertu des dispositions du chapitre V relatives au bail commercial notamment aux actions en fixation ou en paiement de l'indemnité d'éviction ; que la prescription n'est pas soumise à la condition que le droit du preneur soit contesté ; que la reconnaissance par le bailleur dans le congé du droit pour le preneur au bénéfice d'une indemnité d'éviction n'a donc pas pour effet de substituer à la prescription biennale, la prescription trentenaire de droit commun ;

Attendu que la prescription est régie par les articles 2219 et suivants du code civil ; qu'elle court à compter de la date d'effet du congé et peut être interrompue ou suspendue dans les conditions prévues par les textes susvisés ;

Attendu qu'en l'espèce, le congé comportant offre de payer une indemnité d'éviction a été délivré le 27 avril 2001 pour le 31 octobre 2001 ; que la prescription a été interrompue par l'assignation initiale du 6 novembre 2001 ; qu'elle a repris effet à la date de l'ordonnance de référé du 9 janvier 2002 désignant un expert en vue de la détermination du montant de l'indemnité d'éviction ;

Attendu que plus de deux ans se sont écoulés entre cette date et les conclusions du 26 avril 2004 par lesquelles, la locataire a demandé le paiement de l'indemnité d'éviction ; que cette demande est en conséquence prescrite.

Sur l'indemnité d'occupation

Attendu que les consorts X... demandent à la Cour de fixer le montant de l'indemnité d'occupation due par la société JBMS MARGOT à la somme de 1 347,51 ? par mois à laquelle l'expert judiciaire a estimé la valeur locative des locaux par référence aux prix pratiqués dans le voisinage ; que la société JBMS MARGOT considère que les éléments de comparaison fournis par l'expert ne sont pas pertinents et qu'en raison des caractéristiques des locaux considérés et des problèmes récurrents liés aux infiltrations d'eau, l'indemnité d'occupation doit être fixée au montant du loyer en vigueur à la date du congé ;

Attendu que le bail a pris fin par l'effet du congé le 31 octobre 2001 ; que l'occupante a continué à payer le

loyer sur la base de 171,05 ? par mois ;

Attendu que l'indemnité d'occupation due au propriétaire du fait du maintien de la locataire dans les lieux à la suite d'un congé avec refus de renouvellement doit être fixée en fonction de la valeur locative qui est elle-même déterminée au vu des éléments visés aux articles L.145-3 et suivants du Code du Commerce comprenant :

- les caractéristiques du local considéré ;
- la destination des lieux ;
- les obligations respectives des parties ;
- les facteurs locaux de commercialité ;
- les prix couramment appliqués dans le voisinage ;

Attendu que les locaux décrits dans le rapport de l'expert judiciaire se composent d'un magasin avec toilettes d'une superficie totale de 79,18 m², situé ... à SAINT JEAN DE LUZ, d'une cuisine et d'un atelier, le tout d'une superficie pondérée hors d'œuvre évaluée par l'expert à 105,11 m² ; qu'ils ne possèdent sur la rue qu'une seule vitrine installée dans un renforcement par lequel s'effectue également l'entrée du magasin ; qu'en 1999, lorsque la société JBMS a repris le bail pour y créer son commerce de prêt-à-porter, les locaux nécessitaient de gros travaux de réparations qui ont été réalisés par la société repreneuse ;

Attendu que les locaux mentionnés dans le rapport de l'expert judiciaire à titre d'éléments de comparaison n'ont pas le même emplacement que les locaux considérés et présentent des avantages commerciaux que ceux-ci n'ont pas (présentation plus attractive, vitrines plus importantes) que les loyers sont proportionnellement plus élevés eu égard à la superficie moindre de ces commerces ; que compte tenu de ces observations, des références données par la société JBMS et du caractère précaire de l'occupation, la Cour fixe l'indemnité d'occupation due par la locataire sortante à la somme de 672,10 ? par mois ;

Attendu que l'arriéré due à ce titre par la société JBMS s'élevait au 30 septembre 2004 à la somme de : 35 mois x 672,10 ? = 23 523,50 ?

A déduire : les loyers versés : 171,05 ? x 35 = 5 986,75 ?

Solde : 17 536,75 ?

Attendu qu'à compter du 1er octobre 2004 jusqu'à la libération définitive des lieux, la société JBMS devra acquitter une indemnité d'occupation de 672,10 ? ;

Attendu que l'indemnité d'occupation n'a pu être fixée qu'après mise en oeuvre d'une mesure d'expertise judiciaire ; que les intérêts au taux légal demandés par les consorts X... ne courront sur les sommes dues qu'à compter du présent arrêt ;

Attendu que les frais d'expertise et les dépens seront supportés par moitié par chacune des parties ; qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Réforme le jugement du Tribunal de grande instance de BAYONNE du 15 mai 2006 ;

Déclare prescrite en vertu des dispositions de l'article L.145-60 du Code de Commerce la demande de la société JBMS en paiement de l'indemnité d'éviction ;

Ordonne en conséquence à la société JBMS de libérer les locaux dans les trois mois de la signification du présent arrêt, à défaut ordonne son expulsion ;

Condamne la société JBMS à payer aux consorts X... la somme de 17 536,75 ? à titre d'indemnité d'occupation arrêtée au 30 septembre 2004 et 672,10 ? par mois jusqu'à la libération définitive des lieux ; dit que les sommes dues produiront intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ;

Dit n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Fait masse des dépens qui comprendront le coût de l'expertise judiciaire ; dit qu'ils seront partagés par moitié entre les parties ; autorise la SCP LONGIN et Maître VERGEZ, avoués, à recouvrer ceux d'appel conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

Signé par Monsieur Jean-Michel LARQUE, Président, et par Madame Brigitte MARI, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

RÉFÉRENCE

JURI, 14 janvier 2008. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018724874> (consulté le 20 juin 2026).