

Cour d'appel de Versailles, CT0014, du 13 septembre 2005, 429

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	13/09/2005
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006946463

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL (règles générales)

COUR D'APPEL DE VERSAILLES Code nac : 1ère chambre 2ème section ARRET N° CONTRADICTOIRE DU 13 SEPTEMBRE 2005 R.G. N° 04/01099 AFFAIRE :

S.C.I. DOMAINES ILE DE FRANCE LES VERGERS C/ Thierry C... ... Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 22 Janvier 2004 par le Tribunal d'Instance de MONTMORENCY N° chambre : N° Section : N° RG : 540/02 Expéditions exécutoires Expéditions Copies délivrées le : à :

SCP GAS SCP JULLIEN LECHARNY ROL, REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LE TREIZE SEPTEMBRE DEUX MILLE CINQ, La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre : S.C.I. DOMAINES ILE DE FRANCE LES VERGERS prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ... représentée par la SCP GAS - N° du dossier 20040118, avoués assisté de Me Dominique A... (avocat au barreau de PONTOISE) APPELANT ** * * * * * ** * * * * Monsieur Thierry C... ... représenté par la SCP JULLIEN LECHARNY ROL - N° du dossier 20040315, avoués assisté de Me Bettina Z... (avocat au barreau de PONTOISE) Madame B... Yan TANG ... représentée par la SCP JULLIEN LECHARNY ROL - N° du dossier 20040315 assisté de Me Bettina Z... (avocat au barreau de PONTOISE) (bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2004/3295 du 07/04/2004 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de VERSAILLES) INTIMES ** * * * * * ** * * * * Composition de la cour : L'affaire a été débattue à l'audience publique du 31 Mai 2005 devant la cour composée de : Monsieur Charles LONNE, Président, Mme Annie DABOSVILLE, Conseiller, Madame Evelyne LOUYS, Conseiller, qui en ont délibéré, Greffier, lors des débats : Mme Evelyne X... Y... ET PROCEDURE, Par jugement rendu le 22 janvier 2004, le Tribunal d'Instance de MONTMORENCY : - s'est déclaré compétent sur la demande en paiement des charges locatives faite par la S.C.I. DOMAINES ILE-DE-FRANCE LES VERGERS aux époux C...; - a débouté la

S.C.I. de cette demande; - a débouté la S.C.I. de ses demandes de résiliation du contrat de bail du 2 avril 2001 et d'expulsion de Monsieur Thierry C... et de Madame B... Yan TANG ; - s'est déclaré incompétent, au profit du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, pour trancher la question de l'application du décret du 30 septembre 1953 au contrat de bail conclu le 19 janvier 1996 entre la S.C.I. et les époux C... ; - a invité les parties à saisir la juridiction compétente ; - a sursis à statuer sur la demande reconventionnelle de Monsieur et Madame C... dans l'attente de la décision relative au statut applicable au bail susvisé ; - a réservé les dépens. La S.C.I. DOMAINES ILE-DE-FRANCE LES VERGERS a régulièrement interjeté appel de cette décision le 12 février 2004 et, aux termes de ses dernières conclusions, déposées le 7 avril 2005, demande à la cour de : Sur sa demande principale : - infirmer la décision entreprise ; - prononcer la résiliation judiciaire du bail consenti à Monsieur et Madame C... sur l'appartement sis ...; - ordonner leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef des locaux et ce avec, si besoin est, l'assistance de

la force publique dans les quinze jours du prononcé de l'arrêt à intervenir; - ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux aux frais, risques et périls de Monsieur et Madame C... ; - condamner solidairement les époux C... à lui verser, à titre de provision, la somme de 13 723,01 correspondant à l'arriéré des charges arrêté au 24 février 2005 ; - condamner les époux C..., sous la même solidarité, à lui payer le montant des charges locatives jusqu'à leur départ effectif des lieux; Sur la demande reconventionnelle des époux C... : In limine litis, - confirmer le jugement entrepris en ce que le Tribunal s'est déclaré incompétent au profit du juge des baux commerciaux du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE pour statuer sur cette demande ; A titre

subsidaire, - dire que cette demande est irrecevable; Très subsidiairement; - la dire mal fondée; En tout état de cause, - condamner Monsieur et Madame C... à lui payer la somme de 1 700 par application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens. A l'appui de ses demandes, elle fait essentiellement valoir : - que les époux C... n'ayant jamais réglé la moindre somme au titre des charges stipulées par le contrat de bail, celui-ci doit être résilié; - que c'est par une inexacte appréciation des dispositions de l'article L. 521-1 du code de la construction et habitation que le juge d'instance a estimé que la clause du bail relative au paiement des charges était nulle ; - que les époux C... ne démontrent pas avoir signé le bail sous la contrainte ; - que les pièces qu'elle produit démontrent que le montant de l'arriéré pour charges locatives s'élève à 13 723,01 ; - que, en application de l'article R. 321-2 du code de l'organisation judiciaire, le bail du 19 janvier 1996, invoqué à l'appui des demandes reconventionnelles de Monsieur C..., est soumis aux dispositions du code de commerce ; - que, de plus, en application de l'article 70 du nouveau code de procédure civile, les demandes reconventionnelles de Monsieur C... sont irrecevables puisqu'elles se rattachent non pas au bail d'habitation mais au bail commercial ; - que les époux C... ne justifient pas du préjudice qu'ils prétendent avoir subi. Monsieur et Madame C..., intimés, dans leurs dernières conclusions, déposées le 6 mai 2005, demandent à la Cour de : - débouter la S.C.I. DOMAINES ILE-DE-FRANCE LES VERGERS de toutes ses demandes ; - confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a débouté la S.C.I. de sa demande en paiement des charges et de résiliation du bail en date du 2 avril 2001 ; - A titre subsidiaire, vu le caractère nul et non avenu du contrat signé le 2 avril 2001, débouter la S.C.I. de sa demande de résiliation du contrat de bail dont s'agit; - A titre encore plus

subsidaire, débouter purement et simplement la S.C.I. de sa demande de paiement des charges dont le montant n'est pas justifié; - A titre infiniment subsidiaire, suspendre les effet de la clause résolutoire jusqu'au parfait règlement des sommes dues ; - fixer les conditions dans lesquelles les époux C... devront s'acquitter de leur dette et à tout le moins leur accorder les plus larges délais de paiement en application de l'article 1244-1 du Code civil ; - déclarer que la clause résolutoire sera réputée ne pas avoir joué s'ils s'acquittent de leur dette conformément aux échéances imposées par la cour ; En tout état de cause, -

infirmier la décision déferée en ce qu'elle a sursis à statuer sur leur demande reconventionnelle et y ajoutant, - condamner la S.C.I. à leur payer la somme de 93.599,12 à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la non reprise de leur activité professionnelle; - condamner la S.C.I. à leur payer la somme de 1. 200 sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel. Au soutien de leurs prétentions, ils soutiennent en substance : - que le Tribunal d'Instance de MONTMORENCY n'a pas contrevenu aux règles d'interprétation des textes d'ordre public en considérant que faute de précision du contrat, le coût de l'hébergement s'entend du loyer et des charges locatives accessoires; - que rien, dans la formulation des articles L. 521-1 et L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, ne semble indiquer que le législateur ait entendu faire supporter au bailleur le seul coût du loyer ; - que la prise en charge par le bailleur des charges locatives n'a pas pour effet de créer une situation exorbitante du droit commun ; - que le contrat de bail signé le 2 avril 2001 est nul pour défaut de cause et d'objet du fait de l'application de l'article L. 521-1 du Code de la construction et de l'habitation ; - que ce contrat est par ailleurs nul puisque signé

sous la contrainte ; - que la S.C.I. ne justifie pas du montant de l'arriéré des charges dont elle se prévaut ; - que le non-paiement des charges résulte de la spécificité des textes en matière d'arrêté de péril et de leur imprécision quant aux prestations prises en charge par le bailleur et ne peut donc être sanctionné par la résiliation du bail ; - que le Tribunal d'Instance de MONTMORENCY avait pleine compétence pour statuer sur tous les litiges résultant de l'application des articles L. 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ; - que, en violation de l'article L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, la S.C.I. ne leur a pas proposé de local commercial leur permettant de continuer à exercer leur profession, leur causant, de ce fait, un important préjudice financier. MOTIFS 1- Sur l'appel principal de la S.C.I. DOMAINE ILE DE FRANCE LES VERGERS Considérant que la S.C.I. DOMAINE ILE DE FRANCE LES VERGERS sollicite l'infirmité de la décision entreprise en ce qu'elle l' a déboutée de sa demande en paiement de charges et en résiliation judiciaire de bail du 2 avril 2001 et en expulsion des époux C...; Mais considérant que le premier juge par des motifs exacts en fait et fondés en droit a pertinemment répondu aux moyens soulevés devant lui et repris en cause d'appel par les parties sans adjonction de nouveaux moyens; Qu'à ces justes motifs que la cour adopte expressément il convient d'ajouter que rien dans la formulation des articles L 521-1 à L 521-3 du code de la construction et de l'habitation ne permet de dire que le législateur a entendu faire supporter au bailleur le seul coût du loyer étant rappelé que l'obligation qui est mise à la charge de ce dernier est une obligation d'hébergement temporaire et non de relogement à la suite d'une interdiction définitive d'habiter; que le fait qu'un bailleur, qui donne en location un logement soumis à un arrêté de péril, soit tenu de mettre temporairement à la disposition de ses locataires un logement décent dont il assume le loyer et les charges est donc conforme aux textes susvisés

qui stipulent, notamment, selon l' art. L 521-1 que " le propriétaire est tenu ...d'assurer le relogement ou l'hébergement des selon l' art. L 521-1 que " le propriétaire est tenu ...d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L 521-3 du code de la construction et de l'habitation" et selon l'article L 521-3 que " le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant"; Considérant, en conséquence, que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté l'appelante de ses demandes en paiement de charges et résiliation judiciaire de bail et qu'il n'y a pas lieu en conséquence de statuer sur les moyens soulevés à titre subsidiaire par les intimés; 2- Sur l'appel incident des époux C... Considérant que les époux C... sollicitent la condamnation de la S.C.I. DOMAINE ILE DE FRANCE LES VERGERS au paiement de la somme de 93.599,12 à titre de dommages et intérêts en réparation du dommage qu'ils auraient subi du fait de la cession de leur activité professionnelle à la suite de l'arrêté de péril dont leur local commercial a été affecté; qu'ils reprochent à leur bailleur de ne pas avoir respecté les obligations lui incombant et résultant notamment des dispositions de l'article L 521-3 du code de la construction et de l'habitation qui stipule que l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins; Considérant que le tribunal a sursis à statuer sur cette demande en considérant qu'elle était uniquement liée aux obligations du bailleur en application du bail signé le 19 janvier 1996 et qu'il convenait préalablement de saisir le tribunal de grande instance de Pontoise, seul compétent pour dire quel était le statut applicable au bail susvisé; Mais considérant que les époux C... fondent leur demande sur

le non respect par la S.C.I. DOMAINE ILE DE FRANCE LES VERGERS des conditions d'application de l'obligation légale d'hébergement mise à sa charge par les articles L 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation qui impose non seulement un logement décent mais encore conforme aux besoins des occupants; qu'ils reprochent à l'appelante de ne leur avoir proposé que des locaux dans lesquels il était impossible de cuisiner en raison du type de destination de l'immeuble ou bien qui étaient disproportionnés par rapport au local dont ils bénéficiaient antérieurement; que leur demande de dommages et intérêts correspond au préjudice financier qu'ils disent avoir subi pour la période postérieure à leur relogement, soit après avril 2001; Qu'il résulte de ce qui précède que le tribunal d'instance qui avait statué sur le litige opposant les parties en application des articles L 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation était donc compétent pour statuer sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts des époux C... et n'avait pas à faire trancher préalablement le statut applicable au bail conclu le 19 janvier 1996 ni à surseoir dans l'attente de la décision du tribunal de grande instance de Pontoise, étant ajouté que, contrairement à ce que soutient l'appelante, cette demande reconventionnelle est recevable car elle se rattache aux prétentions originaires par un lien suffisant; Que le jugement entrepris sera donc réformé de ce chef; Considérant, sur le bien fondé de la demande, que les époux C...

reprochent à la S.C.I. DOMAINE ILE DE FRANCE LES VERGERS de ne pas leur avoir proposé de locaux leur permettant de reprendre l'activité professionnelle qu'ils exerçaient dans le local dont ils ont été évincés; qu'ils chiffrent leur préjudice à la somme de 93.599,12 , outre 1.910 par mois à compter de l'arrêt à intervenir, à titre de dommages et intérêts en indiquant avoir réalisé en 2000 un bénéfice industriel et commercial

de 150.355 francs et que depuis leur relogement leur préjudice financier d'avril 2001 à mai 2005 est de 12.530 francs par mois, soit 613.970 francs (ou 93.599) pour 49 mois; Mais considérant d'une part qu'il résulte des pièces produites au débat que 9 propositions de locaux commerciaux ont été déclinées par Monsieur C...; que les intimés affirment mais ne rapportent pas la preuve que dans les locaux proposés il "était impossible de cuisiner en raison du type de destination de l'immeuble dans lequel ils étaient situés ou encore parfaitement disproportionnés par rapport au local dont ils bénéficiaient antérieurement" alors que le courrier que la SCIC GESTION a adressé le 29 mars 2001 à Monsieur C... fait état de propositions concernant, notamment, une surface de 133,16 m située au centre commercial des Castors à SARCELLES ainsi qu'un lot situé à EPINAY S/ SEINE dans un centre commercial réhabilité d'une surface de 98 m ; Considérant, d'autre part, que si les époux C... justifient en 2000 d'un bénéfice industriel et commercial de 150.355 francs ils ne rapportent pas la preuve de ce qu'ils soutiennent, à savoir que leur préjudice financier serait de 12.530 francs par mois d'avril 2001 à mai 2005 puisque si l'avis d'imposition des revenus de l'année 2001 est produit ceux des années 2002 à 2005 ne sont pas versés au débat; Considérant, en conséquence, que les époux C... seront déboutés de leur demande qui n'est pas justifiée; 3 - Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire application en l'espèce des dispositions de l'article 700 du NCPC; Que la S.C.I. DOMAINE ILE DE FRANCE LES VERGERS, appelante principale qui succombe en ses demandes, supportera la charge des dépens de première instance et d'appel. PAR CES MOTIFS Statuant publiquement et contradictoirement ; Confirme le jugement entrepris en ce qu'il s'est déclaré compétent sur la demande en paiement des charges et en ce qu'il a débouté la S.C.I. DOMAINE ILE DE FRANCE LES VERGERS de cette demande ainsi que de ses demandes de

résiliation du contrat de bail du 2 avril 2001 et d'expulsion des époux C...; Le réforme pour le surplus et statuant à nouveau, Déboute les époux C... de leur appel incident en paiement de dommages et intérêts; Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du NCPC; Condamne la S.C.I. DOMAINE ILE DE FRANCE LES VERGERS aux dépens de première instance et d'appel, ces derniers étant recouverts conformément aux dispositions de la loi sur l'aide juridictionnelle. Arrêt prononcé et signé par Monsieur Charles LONNE, Président et par Madame Natacha BOURGUEIL, Greffier, présent lors du prononcé Le GREFFIER, Le PRESIDENT,

RÉFÉRENCE

JURI, 13 septembre 2005. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006946463> (consulté le 20 juin 2026).