

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 30 mars 2017, 15-25.161, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	30/03/2017
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2017:C300378
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034342847

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] société [N], ès qualités, Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résiliation judiciaire des baux et ordonné l'expulsion de la société locataire Résidence [Adresse 1], autorisé la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Donne acte à la Société de Gestion Immobilière SGH du désistement de son pourvoi ; Sur le moyen unique : Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Paris, 24 juin 2015), que la société Cristal Eagle Residences (la société Cristal), aux droits de laquelle vient la société Résidence [Adresse 1] (la société Résidence), est titulaire de baux commerciaux portant sur des locaux d'habitation dépendant d'un immeuble à usage de résidence de tourisme ; que, se prévalant de la violation de la clause de destination, les bailleurs ont assigné les sociétés Cristal et Résidence en résiliation judiciaire des baux ; 1°/ que le bailleur est obligé, par la nature même du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer la chose louée et de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; qu'en l'espèce, il avait été convenu entre le maître d'ouvrage aux droits duquel viennent les copropriétaires bailleurs et la société Cristal, aux droits de laquelle vient la société Résidence, que celle-ci exercerait, dans la résidence de tourisme hôtelier faisant l'objet du contrat, une activité d'exploitation à caractère hôtelier consistant en la sous location meublée des lots, le preneur devant accomplir les démarches administratives propres à obtenir le classement en « résidence de tourisme catégorie 3 étoiles » avec fourniture de services et prestations à la clientèle ; qu'il est constant que la plupart des baux ont été conclus avec les copropriétaires avant même l'achèvement de la construction, ce qui leur a permis de bénéficier d'avantages fiscaux et que la société preneur n'a pas pu obtenir le classement, faute pour la structure même de l'immeuble et l'équipement des locaux de respecter les normes applicables aux immeubles touristiques devant recevoir du public, difficultés auxquelles le maître de l'ouvrage a refusé de remédier ; que la cour d'appel qui néanmoins dit que constituait un manquement fondant la résiliation du bail aux torts du preneur le fait de n'avoir usé des lieux selon leur destination contractuelle, a, en statuant ainsi, violé les articles 1719 et 1720 du code civil ; 2°/ que dans des conclusions restées sans réponse, la société Résidence faisait valoir qu'elle avait exécuté les obligations mises à sa charge par le contrat et avait tout à la fois assuré les services et prestations prévues, procédé à la promotion touristique à l'étranger et avait accompli toutes les démarches nécessaires à l'obtention du classement prévu par les baux mais que, outre le fait que la structure de l'immeuble s'opposait au classement, l'implantation même du bâtiment ne convenait pas à une clientèle d'affaires ou touristique, ce qui excluait qu'une faute lui soit imputable justifiant la résiliation des baux, d'autant que les copropriétaires avaient eux-mêmes choisi, après la résiliation des baux prononcée par le jugement entrepris, l'affectation de l'immeuble en centre d'hébergement d'urgence, comme l'avait fait le preneur ; qu'en s'abstenant de répondre à ces moyens, desquels il s'évinçait que le preneur avait exécuté ses obligations et pris ensuite les seules mesures propres à maintenir la rentabilité exigée par les bailleurs, la cour d'appel qui a néanmoins prononcé la résiliation des baux n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ; Mais attendu qu'ayant relevé qu'aux termes de la clause de destination

des baux, il avait été convenu que le preneur exercerait, dans les lieux, une activité d'exploitation à caractère hôtelier consistant en la sous-location meublée des lots, avec fourniture de services et prestations à la clientèle, et que, n'ayant pas obtenu le classement des locaux en «résidence de tourisme catégorie 3 étoiles » du fait de la structure même de l'immeuble et de la non-conformité de l'équipement des locaux aux normes applicables aux immeubles touristiques, la société locataire avait, au titre d'une convention passée avec le SAMU social, accueilli, de manière habituelle, des personnes en état de précarité, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées, a pu décider que le changement unilatéral de la destination contractuelle constituait un manquement justifiant la résiliation du bail aux torts du preneur ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne la Résidence [Adresse 1], M. [U] et la SCP [N] agissant respectivement en qualité d'administrateur et mandataire au redressement judiciaire de la société Résidence [Adresse 1] aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la Résidence [Adresse 1], M. [U] et la SCP [N] agissant respectivement en qualité d'administrateur et mandataire au redressement judiciaire de la société Résidence [Adresse 1] et les condamne à payer à M. [Q], à la société Coandco, à M. [G], à M. et Mme [O], à M. et Mme [M], à M. et Mme [W], à Mmes [Z], [R], à MM. [D], [L], [K], à Mmes [V], [P], à M. [S], à M. et Mme [X], à M. et Mme [Y], à MM. [H], [A], à M. et Mme [E], à MM. [Y], [CC], à Mme [MM], à MM. [BB], [NN], à Mme [XX], à MM. [UU], [RR], à Mme [II], à MM. [EE], [WW], [LL], [OO], à Mmes [QQ], [LL], à MM. [FF], [YY], à Mme [Y], à M. [KK], à Mme [SS], à M. et Mme [PP], à M. et Mme [JJ], à M. [ZZ], à M. et Mme [GG], à M. [EEE], à M. et Mme [UUU], à M. [JJJ], à M. et Mme [VVV], à M. [FFF], à M. et Mme [SSS], à M. [XXX], à Mme [K], à M. et Mme [OOO], à M. [YYY], à Mmes [TTT], [L], [NN], [S], [LLL], à M. [III], à Mme [AAA], à M. et Mme [NNN], à M. [GGG], à M. et Mme [PPP], à M. et Mme [PPPP], à M. [LLLL], à Mme [OOOO], à M. et Mme [WWWW], aux sociétés Dedale, Les Mycènes, Phimaline, Les Gentianes, GBJM, M2B, 2AMAC, à M. et Mme [YYYY], à M. et Mme [VVVV], à M. et Mme [IIII], à M. et Mme [QQQQ], à M. et Mme [HHHH], à Mmes [FFF], [G], [EEE], à M. [FFFF], à Mme [FF], à M. et Mme [JJJJ], à MM. [TTT], [NNNN], [MMMM], à la société Belson, à MM. [KKKK], [GGGG], [SSSS], [ZZZZ], [AAAA], aux consorts [GGGGG], à M. [CCCCC], à Mmes [OO] et [AAAA] la somme globale de 3 000 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente mars deux mille dix-sept. MOYEN ANNEXE au présent arrêt Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Résidence [Adresse 1], M. [U], ès qualités et la société [N], ès qualités, Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résiliation judiciaire des baux et ordonné l'expulsion de la société locataire Résidence [Adresse 1], autorisé la séquestration du mobilier et des meubles, d'avoir fixé l'indemnité d'occupation due à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération des lieux au montant du loyer courant et d'avoir débouté la société Résidence [Adresse 1] de sa demande de restitution des dépôts de garantie, AUX MOTIFS QUE sur la destination contractuelle des baux, les appelants demandent l'infirmité du jugement entrepris qui a considéré que l'accueil des

familles adressées par le Samu Social au sein de la résidence constituait un manquement à la destination contractuelle des baux litigieux ; qu'ils soutiennent qu'il s'agissait d'une « nécessaire réorientation de l'exploitation », se prévalant d'un manquement des bailleurs à leur obligation de délivrance, empêchant toute exploitation à titre de résidence hôtelière touristique, que les copropriétaires bailleurs se sont engagés à délivrer une « résidence de tourisme classée » lui permettant d'exercer « une activité d'exploitation à caractère hôtelier » consistant dans la sous location meublée des studios ou appartements, avec la fourniture de services annexes (nettoyage, fourniture de linge de maison, distribution de petits déjeuners, accueil de la clientèle) en conformité avec les critères définis par l'annexe 2 de l'arrêté du 14 février 1986 ; qu'au cas présent, les lieux donnés à bail étaient bien susceptibles d'être exploités dans le cadre d'une destination de résidence avec services ayant vocation à recevoir du public mais que les bailleurs ne peuvent reprocher au preneur de ne pas avoir respecté une destination impossible ; qu'ils soutiennent que l'activité d'hébergement d'urgence entreprise par l'exploitante répond aux critères des baux puisque les résidents lui sont adressés pour un temps déterminé, que la partie adverse n'établit pas que l'occupation des résidents serait majoritairement pérenne et que certains seraient domiciliés dans la résidence, que ce fait ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier une résiliation judiciaire des baux, au regard de la jurisprudence en la matière (CA Paris 17 décembre 2014 n° 12 21640) et demandent en conséquence le rejet des prétentions adverses ; qu'or, à l'article 4 du bail relatif à la destination des locaux, il est précisé que le preneur exercera dans la résidence de tourisme classée faisant l'objet du contrat une activité d'exploitation à caractère hôtelier consistant en la sous location meublée des lots situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminé, avec la fourniture de services ou prestations à la clientèle, tels que nettoyage des locaux communs et privés, distribution des petits déjeuners, fourniture de linge de maison, réception de clientèle ; qu'il est démontré par les documents produits aux débats que la société locataire qui avait passé convention avec le Samu Social de Paris via la société de Gestion Hôtelière accueillait de manière habituelle dans la résidence des populations en état de précarité, et que les séjours de ces personnes suivant l'attestation du Samu Social de Paris étaient pour au moins les 55 personnes recensées se trouvant dans les lieux le 16 janvier 2015, de plusieurs années, certaines étant dans les lieux depuis 2007, 2008, ou 2009 ; qu'il est pas ailleurs établi que les enfants logés avec leurs parents dans la résidence étaient scolarisés en grand nombre dans les écoles du voisinage, ce qui confirme l'obligation de ces personnes dans leur environnement ; qu'or une telle mise à disposition pérenne des logements dans la résidence contrevient à la stipulation des baux suivant laquelle les locaux feront l'objet de sous locations meublées pour des périodes de courte durée s'opposant en effet à la location de logements destinés à l'habitation principale des occupants telle qu'elle était en fait pratiquée par la locataire ; que cette dernière ne conteste pas d'ailleurs un changement d'usage, justifié selon elle par une « nécessaire réorientation de l'exploitation » permettant de garantir sa rentabilité, au regard de la situation géographique du bâtiment, « peu propice à la résidence d'une clientèle d'affaires ou touristique »,

qu'elle écrivait ainsi au maire de Saint Denis le 1er décembre 2010 : « vous avez attiré mon attention sur l'accueil orienté sur non deux établissements par le Samu social de Paris. Nous avons effectivement développé ce segment de clientèle en raison des difficultés d'exploitation des résidences pour une clientèle touristique, de leur environnement et de la qualité des bâtiments qui présente énormément de défauts d'origine. Ainsi, les manifestations programmées sur cette zone d'achalandage et le Stade de France ne permettent pas d'envisager l'accueil d'une clientèle traditionnelle. Nous vous suggérons de bien vouloir autoriser le changement de destination en résidence sociale afin de régulariser définitivement la situation » ; qu'or, un tel changement de destination ne pouvait avoir lieu sans l'accord des bailleurs de sorte qu'en pratiquant de sa propre initiative et sans en référer aux bailleurs un accueil dans la résidence de personnes destinées à l'occuper de façon pérenne et en tout cas sans durée définie à l'avance, ce qui constituait un mode d'occupation qui n'entrait pas dans les prévisions des parties au contrat de bail, la société [Adresse 92] a violé la clause de destination du bail ; qu'elle invoque avoir été dans l'obligation de réorienter son exploitation en raison d'un manquement des bailleurs à leur obligation de délivrance ; qu'il ressort des documents produits aux débats que le classement de la résidence en catégorie 3 étoiles que le preneur s'était, aux termes du bail engagé à tenter d'obtenir lui a été refusée en 2006 pour des raisons diverses, tenant notamment à la structure de l'établissement et particulièrement son hall d'accueil ne répondant pas aux normes des établissements susceptibles de recevoir un tel classement ; que néanmoins, ce refus ne pouvait justifier un changement de destination des locaux, que l'accueil de personnes en locations meublées pour des périodes longues s'assimilant à l'élection de domicile a contribué ensuite à rendre irréalisable un classement hôtelier, ainsi qu'il résulte du dernier avis de la commission départementale d'action touristique, du 19 mars 2008 ; que la gravité d'un tel manquement rappelé dans les commandements délivrés en 2006 et qui a persisté sans que le société locataire ne demande de délai pour se mettre en conformité avec la clause de destination du bail a rendu quasiment irréversible le changement pratiqué, ce qui justifie sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres griefs invoqués, le prononcé de la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire, des lieux loués par confirmation du jugement déféré ;

1) ALORS QUE le bailleur est obligé, par la nature même du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer la chose louée et de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; qu'en l'espèce, il avait été convenu entre le maître d'ouvrage aux droits duquel viennent les copropriétaires bailleurs et la société Cristal Eagle Résidences, aux droits de laquelle vient la société Résidence [Adresse 1], que celle-ci exercerait, dans la résidence de tourisme hôtelier faisant l'objet du contrat, une activité d'exploitation à caractère hôtelier consistant en la sous location meublée des lots, le preneur devant accomplir les démarches administratives propres à obtenir le classement en « résidence de tourisme catégorie 3 étoiles » avec fourniture de services et prestations à la clientèle ; qu'il est constant que la plupart des baux ont été conclus avec les copropriétaires avant même l'achèvement de la construction, ce qui leur a permis de bénéficier d'avantages fiscaux et que la société preneur n'a pas pu

obtenir le classement, faute pour la structure même de l'immeuble et l'équipement des locaux de respecter les normes applicables aux immeubles touristiques devant recevoir du public, difficultés auxquelles le maître de l'ouvrage a refusé de remédier ; que la cour d'appel qui néanmoins dit que constituait un manquement fondant la résiliation du bail aux torts du preneur le fait de n'avoir usé des lieux selon leur destination contractuelle, a, en statuant ainsi, violé les articles 1719 et 1720 du code civil ; 2) ALORS QUE dans des conclusions restées sans réponse, la société [Adresse 92] faisait valoir qu'elle avait exécuté les obligations mises à sa charge par le contrat (article 4) et avait tout à la fois assuré les services et prestations prévues, procédé à la promotion touristique à l'étranger et avait accompli toutes les démarches nécessaires à l'obtention du classement prévu par les baux mais que, outre le fait que la structure de l'immeuble s'opposait au classement, l'implantation même du bâtiment ne convenait pas à une clientèle d'affaires ou touristique, ce qui excluant qu'une faute lui soit imputable justifiant la résiliation des baux, d'autant que les copropriétaires avaient eux-mêmes choisi, après la résiliation des baux prononcée par le jugement entrepris, l'affectation de l'immeuble en centre d'hébergement d'urgence, comme l'avait fait le preneur ; qu'en s'abstenant de répondre à ces moyens, desquels il s'évinçait que le preneur avait exécuté ses obligations et pris ensuite les seules mesures propres à maintenir la rentabilité exigée par les bailleurs, la cour d'appel qui a néanmoins prononcé la résiliation des baux n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2017:C300378

RÉFÉRENCE

JURI, 30 mars 2017, ECLI:FR:CCASS:2017:C300378. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034342847> (consulté le 20 juin 2026).