

Cour d'appel de Paris, 21 juin 2011, 10/20327

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

Date	21/06/2011
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024553300

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] loyers, failli à une obligation essentielle qui justifie la résiliation du bail ; que le jugement sera confirmé de ce chef avec toutes les conséquences de droit relativement à l'expulsion et la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 1- Chambre 3 ARRET DU 21 JUIN 2011 (no 386, 7 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 10/ 20327 Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Septembre 2010- Tribunal d'Instance de MEAUX-RG no 11-08-1012 APPELANTS Monsieur Oury X..... 77440 ARMENTIERES EN BRIE Madame Hedva X..... 77440 ARMENTIERES EN BRIE représentés par la SCP ALAIN RIBAUT ET VINCENT RIBAUT, avoués à la Cour assistés de Me Blandine ARENTS de la SCP ARENTS-TRENNEC, avocat au barreau de MEAUX INTIMEE SCI FUBLAINES LE PIN prise en la personne de ses représentants légaux 31 bis rue de Thionville 75019 PARIS représentée par Me Louis-Charles HUYGHE, avoué à la Cour assistée de Me Pierre-louis ACHOUCH, avocat au barreau de PARIS, toque : B0527 COMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue le 23 Mai 2011, en audience publique, devant la Cour composée de : Madame Joëlle BOURQUARD, Président de chambre Madame Martine TAILLANDIER-THOMAS, Conseillère Madame Sylvie MAUNAND, Conseillère qui en ont délibéré Greffier, lors des débats : Mlle Véronique COUVET ARRET :- CONTRADICTOIRE-par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.- signé par Madame Joëlle BOURQUARD, président et par Mlle Véronique COUVET, greffier. La société civile immobilière FUBLAINES LE PIN (la SCI) est propriétaire d'un ensemble immobilier sis domaine du Vignois à Armentières en Brie depuis 1959. Les époux X... occupent depuis 1991 un logement dans cet ensemble. Le 6 novembre 2008, la SCI les a fait assigner en paiement de la somme de 33. 687 euros au titre de la dette locative avec intérêts au taux légal, d'une indemnité d'occupation à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux et d'une somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile devant le tribunal d'instance de Meaux qui, par jugement du 22 septembre 2010, s'est déclaré compétent, a constaté que la SCI rapportait la preuve d'un bail verbal ayant reçu commencement d'exécution conclu avec M. Oury X... et Mme Hedva X... pour l'appartement sis à Armentières en Brie..., constaté le défaut de paiement des loyers, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion des époux X... et celle de tous occupants de leur chef si besoin est avec l'assistance de la force publique et sans qu'ils puissent bénéficier de délais pour quitter les lieux, dit que le sort des meubles serait régi par les articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991, condamné solidairement les époux X... à payer à la SCI la somme de 36. 595, 92 euros arrêtee au mois d'avril 2009 inclus avec intérêts au taux légal, une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges soit la somme de 480, 84 euros à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération des locaux par remise des clés et une somme de 700 euros au titre des frais irrépétibles. Le 30 septembre 2010, les époux X... ont formé contredit à la décision. Par arrêt du 4 janvier 2011, la présente cour a déclaré le contredit irrecevable, dit que la décision déferée devait être attaquée par la voie de l'appel et invité les parties à constituer avoué en application de l'article 91 du code de

procédure civile. Les époux X..., appelants, par conclusions du 17 mai 2011, demandent à la cour de constater qu'elle est juridiction d'appel de la juridiction qui eut été compétente en première instance et de statuer sur le fond du litige en déclarant nulle la pièce no13 versée aux débats, de constater qu'ils ont un droit d'usage et d'habitation entrant dans la catégorie des droits réels immobiliers et d'infirmier le jugement, à titre subsidiaire dans le cas où la cour admettrait l'existence d'un bail verbal de débouter la société civile immobilière de sa demande de résiliation et de la condamner à leur payer la somme de 5. 000 euros à titre de dommages intérêts et celle de 1. 000 euros à chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. La société civile immobilière FUBLAINES LE PIN, aux termes d'écritures en date du 12 mai 2011, souhaite voir confirmer le jugement, déclarer irrecevables les X... en leur exception d ? incompétence fondée sur un prétendu droit d'usage et d'habitation à titre gratuit, de constater qu'elle rapporte la preuve de l'existence d'un commencement d'exécution d'un bail verbal, de constater l'existence d'une dette locative, de prononcer la résiliation judiciaire et de condamner les époux X... à lui payer de ce chef la somme de 48. 405, 94 euros et de les condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 480, 84 euros augmenté des charges, celle de 5. 000 de dommages intérêts pour procédure abusive et celle de 700 euros au titre des frais irrépétibles. La société civile immobilière FUBLAINES a déposé une demande de rejet des conclusions adverses en date du 17 mai 2011. Les époux X... ont conclu au débouté de cette demande. L'incident a été joint au fond. SUR CE, LA COUR Sur la demande de rejet des conclusions des appelants : Considérant que les époux X... ont déposé leurs dernières écritures le 17 mai 2011 juste avant le prononcé de l'ordonnance de clôture ; Considérant que la société civile immobilière sollicite le rejet des débats de ces conclusions ; Considérant que les précédentes conclusions des époux X... datent du 4 mai 2011 ; que la comparaison entre les deux jeux de conclusions ne fait pas apparaître de moyen nouveau impliquant la nécessité d'y répondre ou susceptible de porter atteinte au principe de la contradictoire ; qu'il convient au demeurant de noter que la société civile immobilière a demandé le rejet de ces écritures sans solliciter la révocation de l'ordonnance de clôture afin de pouvoir y répondre ; Considérant dès lors que la cour estime qu'il n'y a pas lieu d'écarter lesdites écritures ; Sur la demande principale : Considérant que les époux X... soutiennent que le compromis d'arbitrage sur lequel le premier juge s'est fondé, est nul comme non daté et ne déterminant pas l'objet du litige ; qu'ils ajoutent que la décision arbitrale du 29 avril 2004 est nulle pour défaut de respect des dispositions de l'article 1471 du code de procédure civile et à titre subsidiaire, que le tribunal ne peut se prononcer, la décision ainsi rendue ayant autorité de chose jugée et qu'en conséquence, la société civile immobilière est irrecevable à agir ; Considérant que les époux X... contestent l'existence d'un bail verbal et estiment que les pièces versées par leur adversaire ne sont pas probantes ; qu'ils contestent les demandes de loyers en l'absence de toute quittance qui leur aurait été adressée ; Considérant qu'ils ajoutent travailler à Epinay et que la procédure a été engagée avec une intention de nuire ; Considérant que la société civile immobilière déclare que l'acte d'arbitrage est daté et donc valable et que les époux X...

doivent respecter la décision rendue par le tribunal arbitral à laquelle ils ont acquiescé ; que le tribunal d'instance de Meaux par une décision du 12 septembre 2007 a déjà écarté le droit d'usage à titre gratuit qu'ils invoquent et dont ils ne rapportent pas la preuve ; qu'elle précise que M. X... était partie à la décision arbitrale ; qu'elle indique qu'en tout état de cause, le versement durant plusieurs années de l'APL au profit du foyer X... pour l'appartement mis à sa disposition par la société civile immobilière constitue à tout le moins un commencement d'exécution d'un bail verbal tout comme l'existence d'une ligne téléphonique, des déclarations des voisins et de la réception du courrier à l'adresse du logement ; Considérant que la société civile immobilière déclare avoir délivré un commandement de payer le 9 juin 2008 qui n'a pas été suivi d'effet alors que l'APL n'est plus versée depuis juillet 2002 ; qu'elle fournit un décompte établissant sa créance qu'elle actualise à avril 2011 à la somme de 48. 405, 94 euros ; Considérant que les parties s'opposent sur la qualification à donner à leurs relations, la société civile immobilière soutenant l'existence d'un bail verbal tandis que les époux X... prétendent à l'existence d'un droit d'usage et d'habitation sur le fondement de l'article 625 du code civil ; Considérant que le bail peut être verbal, l'écrit n'étant pas exigé comme condition de validité du bail ; qu'en présence d'un commencement d'exécution, la preuve de l'existence d'un tel bail peut être administrée par tous moyens ; Considérant que le bail suppose un prix librement déterminé par les parties qui doit être réel et sérieux ; Considérant que le droit d'usage fait en principe l'objet d'une publication pour être opposable ce qui suppose l'existence d'un écrit que ne produisent pas les époux X... ; Considérant qu'il ressort des pièces versées aux débats qu'à l'origine, les pionniers du mouvement OHR JOSEPH ont créé une communauté à Armentières en Brie, domaine du Vignois comprenant des logements, une synagogue et des lieux d'études ; Considérant qu'il ressort d'une décision rendue par un tribunal arbitral composé par Rav A..., B...et C... rendu le 3 du mois de Nissan 5765 ; que le traducteur n'a pas indiqué la date dans le calendrier grégorien ; que toutefois, cet acte est daté contrairement à ce que prétendent les époux X... ; Considérant que les époux X... estiment qu'il ne répondrait pas aux prescriptions de l'article 1456 du code civil qui impose que la mission des arbitres ne dure pas plus de six mois ; que, dans la mesure où ils soulèvent cette nullité, il leur appartient de rapporter la preuve que ce délai n'a pas été respecté ce qu'ils ne font pas ; qu'il s'ensuit que cette décision ne saurait être déclarée nulle ; Considérant qu'il résulte de ce jugement que les habitants de la communauté en possession d'un bail doivent payer leurs loyers au comité de direction et ceux qui n'en ont pas doivent en signer un ; que ce jugement est suivi de deux actes d'arbitrage complémentaires, un du 29 avril 2004 et l'autre non daté mais dont l'existence est nécessairement antérieure au 20 septembre 2007 date de la traduction certifiée conforme à l'original où les signataires s'engagent à accepter et à exécuter le jugement des Rabbanims A..., B...et C... et à renoncer à tout droit d'appel ; que le dernier acte est signé par Ouri X... ; Considérant qu'il résulte donc de cette pièce que l'intéressé a admis l'existence d'une obligation de signer un bail pour le logement qu'il occupe et donc le fait qu'il ne dispose pas d'un droit d'usage gratuit du bien ; Considérant que l'existence de cet acte n'empêche pas pour autant la société civile immobilière d'agir

contre les époux X..., l'autorité de chose jugée ne s'attachant qu'à ce qui a été tranché, en l'espèce, la location et les obligations des parties ; qu'au surplus, il est mentionné qu'il est interdit de se retourner vers les juridictions rabbiniques ou vers la police sans autorisation écrite préalable du tribunal arbitral sauf si l'un des locataires ne paie pas son loyer et dans ce cas, une simple autorisation verbale sera suffisante ; qu'il n'est pas argué de l'absence d'autorisation et qu'aucune interdiction n'est prévue dans cette hypothèse ; Considérant qu'il n'est pas contesté que la société civile immobilière est propriétaire des lieux ; qu'elle a signé le 16 décembre 1985 une convention d'amélioration avec le préfet afin de réaliser des travaux de mise aux normes en s'engageant à maintenir les locaux à usage locatif et qu'elle était tenue à l'égard des organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement de fournir les renseignements pour chaque locataire et de signaler tout départ de locataire ; Considérant qu'il ressort des documents versés par la société civile immobilière que les époux X... ont bénéficié jusqu'en 2002 de l'aide personnalisée au logement, les bordereaux de versement visant Mme Hedva X... ; qu'il en résulte que cette aide ne pouvait leur être allouée sans qu'ils aient rempli un imprimé à cette fin, aient indiqué leurs revenus, mentionné le montant du loyer et demandé à ce que les sommes perçues soient directement attribuées à la société civile immobilière ; que les organismes payeurs ne peuvent accepter d'accorder cette aide sans qu'il lui ait été justifié de l'existence d'un contrat de location ; Considérant que les époux X... sont titulaires d'un abonnement téléphonique et d'un contrat de fourniture d'eau pour le logement ; Considérant que les attestations présentées par les époux X... déclarant l'existence d'un droit d'usage des résidents de la société civile immobilière sont contredites par la production des contrats de location signés par les autres membres de la communauté et produits par la société civile immobilière ; Considérant qu'il ressort des éléments fournis par cette dernière que le loyer charges comprises était de 480 euros en 2008/ 2009 pour un F4 ; que, compte tenu de la situation de l'appartement en banlieue et de la résidence, ce prix n'est pas dérisoire et peut être constitutif d'un loyer nonobstant le fait que précédemment il correspondait au montant de l'APL versée, qu'il n'est pas établi qu'une telle correspondance entre le montant du loyer et l'APL aurait présenté un caractère illicite ; Considérant dès lors en présence du commencement d'exécution résultant tant de la prise de possession des lieux depuis 1991 que du versement de l'APL au profit de la société civile immobilière autorisé par les époux X... et des énonciations du jugement arbitral et de ses actes complémentaires, l'existence d'un bail verbal est démontré ; Considérant dès lors qu'après la cessation du versement du montant de l'APL à la société civile immobilière, les époux X... étaient tenus de payer le montant correspondant à celle-ci au titre de leur loyer ; qu'ils ne justifient d'aucun paiement depuis 2002 ; qu'un commandement de payer leur a été délivré le 6 juin 2008 pour une somme de 31. 312, 65 euros ; Considérant qu'ils n'ont pas réglé les causes de commandement ; qu'ils ont dès lors, en ne payant pas leurs loyers, failli à une obligation essentielle qui justifie la résiliation du bail ; que le jugement sera confirmé de ce chef avec toutes les conséquences de droit relativement à l'expulsion et la séquestration des meubles ainsi que l'indemnité d'occupation ; Considérant que la société civile

immobilière produit le dernier état de la dette locative des époux X... arrêtée au mois d'avril 2011 ; que les époux X... n'ont soulevé aucun moyen de prescription relatif à cette demande ; qu'il convient d'actualiser la condamnation à paiement de ce chef à la somme de 48. 405, 94 euros avec les intérêts au taux légal ; Considérant que la société civile immobilière souhaitent voir constater que les époux X... demeurent à Epinay sur... ; que ces derniers le contestent et les éléments produits ne permettent pas d'affirmer ce fait ; Considérant que l'équité commande de faire droit à la demande de l'intimée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; que les époux X... sont condamnés à lui verser la somme visée au dispositif de la présente décision ; Considérant que les appelants, succombant, ne sauraient prétendre ni à l'allocation de dommages intérêts ni à celle de frais irrépétibles et doivent supporter les dépens de l'instance ; PAR CES MOTIFS Rejette la demande de la société civile immobilière FUBLAINES LE PIN de voir écarter les conclusions déposées par les époux X... le 17 mai 2011 ; Confirme la décision entreprise sauf à actualiser le montant de la condamnation des époux X... au titre de l'arriéré locatif à la somme de 48. 405, 94 euros ; Rejette toutes les autres demandes des parties ; Condamne in solidum les époux X... à payer à la société civile immobilière FUBLAINES LE PIN la somme de 1. 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; Condamne in solidum les époux X... aux dépens qui seront recouvrés par Maître HUYGHE, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

RÉFÉRENCE

JURI, 21 juin 2011. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024553300> (consulté le 19 juin 2026).