

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 février 2013, 11-20.207, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	06/02/2013
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000027054963

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] la VILLE DE PARIS, la Société HOMEBOX est occupante sans droit ni titre, et d'avoir en conséquence ordonné son expulsion de l'immeuble sis à Paris 18e, 11 rue du Pré-29 boulevard Ney ainsi que la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 mai 2011), que la société Homebox, qui exerce une activité d'entreposage pour particuliers, a conclu avec la SNCF une convention d'occupation temporaire d'un emplacement de fret dépendant du domaine public ferroviaire, pour une durée de 10 ans à compter du 1er janvier 1998 ; que la propriété de l'immeuble a été transférée à la société Réseau ferré de France, puis après déclassification par arrêté ministériel du 26 juin 2006, à la société Sovafim, enfin à la Ville de Paris qui a préempté le 19 juillet 2007 ; qu'après avoir vainement sommé, par acte du 2 janvier 2008, la société Homebox de quitter les lieux, la Ville de Paris l'a assignée en expulsion ; Sur le premier moyen : Attendu que la société Homebox fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen : 1°/ qu'une personne de droit privé bénéficiant d'un droit d'occupation d'un bâtiment relevant du domaine public, est fondée à revendiquer, quant à ce bien, le bénéfice du statut des baux commerciaux dès lors qu'à la suite de la cession du bien par la personne publique concédante, il est entré dans le patrimoine d'une personne de droit privé ; qu'en énonçant, pour débouter la société Homebox de sa demande tendant à obtenir le bénéfice du statut des baux commerciaux et faire droit à la demande d'expulsion de cette dernière formée par la Ville de Paris, qu'il n'y avait pas lieu de procéder à une requalification de la convention d'occupation précaire liant les parties en bail commercial en raison de l'absence d'intention des parties de nover leurs relations contractuelles, alors qu'il était constant, et constaté par l'arrêt, que le bâtiment objet de la convention d'occupation du 12 novembre 1997 consentie par la SNCF était sorti du domaine public à la suite de son déclassement, qu'il était entré dans le patrimoine d'une personne morale de droit privé, la société Sovafim, et que la société Homebox, société commerciale immatriculée au RCS, y exploitait un fonds de commerce doté d'une clientèle propre, la cour d'appel a violé les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce par refus d'application ; 2°/ que les juges ont l'obligation de répondre aux moyens opérants contenus dans les écritures des parties ; qu'en l'absence de délivrance d'un congé ou de notification préalable, à l'expiration d'un contrat de mise à disposition d'un bien, de l'intention du propriétaire de mettre fin au contrat, le contrat est renouvelé à sa date d'échéance par tacite reconduction aux clauses et conditions de la convention initiale ; que dans ses écritures d'appel, la société Homebox indiquait que ni la SNCF ni les propriétaires successifs du bâtiment objet de la convention d'occupation du 12 novembre 1997 n'avaient pris le soin de l'informer dans les douze mois précédant l'échéance de la convention de leur volonté de renouveler ou de résilier cette dernière, ainsi qu'il leur en était pourtant contractuellement fait obligation, ce qui avait nécessairement conduit à la reconduction tacite du contrat aux clauses et conditions initiales ; qu'en retenant que la société Homebox n'était pas fondée à revendiquer le bénéfice du statut des baux commerciaux et qu'elle était occupante sans droit ni titre du bâtiment litigieux, ce sans répondre au moyen des écritures délaissées de la société Homebox tiré de la tacite

reconduction de la convention originaires consécutive au défaut de toute notification par le propriétaire dudit bâtiment de son intention de mettre un terme au contrat à son échéance, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ; Mais attendu qu'ayant relevé que la convention d'occupation du domaine public ferroviaire dont bénéficiait la société Homebox était précaire et temporaire et excluait l'application du statut des baux commerciaux, la cour d'appel, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a exactement retenu que la décision de déclassement du domaine public et le transfert de la propriété du bien à la société Sovafim puis à la Ville de Paris n'avait pu affecter la nature de la convention en l'absence d'intention de nover ; Sur le second moyen, ci-après annexé : Attendu qu'ayant exactement retenu que la société Homebox ne pouvait invoquer, en raison du caractère précaire de la convention et de l'absence de droit au renouvellement, la perte de son fonds de commerce et pouvait seulement se plaindre, du fait du non-respect du délai de prévenance de douze mois, d'un manque de temps pour trouver des locaux de remplacement, la cour d'appel qui a constaté que la société Homebox se trouvait toujours dans les lieux et avait bénéficié, en raison de la procédure, de plus de trois années pour organiser son déménagement, n'a fait qu'user de son pouvoir discrétionnaire en refusant d'accorder des délais, au-delà de celui de six mois accordé par les premiers juges, et a légalement justifié sa décision ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; Condamne la société Homebox aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Homebox, la condamne à payer à la Ville de Paris la somme de 2 500 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six février deux mille treize. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils, pour la société Homebox PREMIER MOYEN DE CASSATION Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la Société HOMEBOX était titulaire d'une autorisation d'occupation précaire et révocable, qu'à la suite de la sommation de quitter les lieux qui lui a été signifiée le 2 janvier 2008 par la VILLE DE PARIS, la Société HOMEBOX est occupante sans droit ni titre, et d'avoir en conséquence ordonné son expulsion de l'immeuble sis à Paris 18e, 11 rue du Pré-29 boulevard Ney ainsi que la séquestration du mobilier et matériel garnissant les lieux dans un garde-meuble à ses frais, risques et périls ; Aux motifs qu'« il n'est pas contesté que le bien immobilier occupé par la Société Homebox faisait partie du domaine public de la Sncf à la date de la signature de la convention d'occupation de sorte qu'il ne pouvait y avoir de convention que précaire et temporaire et la convention excluait à juste titre l'application des dispositions relatives au statut des baux commerciaux ; que la décision prise par arrêté du 26 juin 2006 de déclasser le bien immobilier et d'en transférer la propriété pleine et entière à la Société Sovafim qui a pour objet de mettre en valeur les biens des organismes publics avant de les céder n'a pas nécessairement affecté la nature des relations entre les parties, à défaut d'intention novatoire ; qu'ainsi la Société Homebox ne prouve ni ne tente de prouver que le transfert du bien de la Société Réseau Ferré de France à la Société Sovafim dont elle a été informée par courrier du 7 février 2007 a pu affecter la nature

de la convention d'occupation, alors qu'aucune des parties n'a entendu voir nover leurs relations ; qu'en effet, l'intention de nover ne se présume pas du seul effet du changement de propriétaire du bien litigieux et ne saurait résulter comme le soutient la Société Homebox de la seule information concernant la qualité du nouvel acquéreur, étant observé que la Société Sovafim si elle est bien une société de droit privé reste contrôlée par l'Etat ; que cette intention de nover ne saurait davantage résulter de l'acquisition du bien par la Ville de Paris qui a exercé un droit de priorité en vertu de dispositions du Code de l'urbanisme édictées dans un but d'intérêt général sur le bien qui est compris dans le site du Grand projet de renouvellement urbain de Paris tel que décrit dans l'acte de vente passé entre la Société Sovafim et la Ville de Paris ; qu'en conséquence, il n'y pas lieu de procéder à une requalification de la convention d'occupation précaire liant les parties au visa de l'article L. 145-1 du Code de commerce et ce nonobstant le fait invoqué par la Société Homebox, société commerciale immatriculée au registre du commerce et des sociétés, qu'elle exploiterait dans les lieux un fonds de commerce doté d'une clientèle propre ; que la Société Homebox fait cependant valoir que la convention n'a pas été exécutée dès lors qu'elle disposait en application de l'article 19-2 d'une part d'un droit de préférence et d'autre part du droit d'être informée douze mois avant l'expiration de la convention de la volonté du bailleur de renouveler ou résilier la convention ; qu'or la disposition suivant laquelle la SnCF s'oblige avant toute signature à proposer de préférence à la Société Homebox la conclusion d'une convention aux mêmes conditions qu'à l'égard d'un tiers dans le cas où elle aurait souhaité renouveler la convention n'a pas vocation à s'appliquer dès lors que la Ville de Paris est devenue propriétaire du bien litigieux en exerçant son droit de priorité et qu'aucune convention avec un tiers dans le cadre d'un renouvellement de la convention n'a été envisagée ; que quant à la disposition suivant laquelle la SnCF s'oblige à prévenir la Société Homebox douze mois avant l'expiration de la convention de sa volonté de voir renouveler ou résilier la convention, elle n'institue qu'un délai de prévenance quant à l'intention de la SnCF et des propriétaires substitués ; qu'elle ne peut avoir pour effet, à défaut par le propriétaire de prévenir l'occupant de son intention, d'instituer au profit de cet occupant un droit au renouvellement alors qu'il s'agit d'une convention précaire prévue pour une durée limitée à dix ans, que l'article 19-1 de la convention prévoit qu'à la date d'expiration ou de résiliation, la Société Homebox est tenue d'évacuer les lieux et de les restituer entièrement libérés de tous objets et que l'article 18 de ladite convention précise que l'expiration ou la résiliation de l'autorisation pour quelque cause que ce soit n'ouvre droit à aucune indemnité au profit de la Société Homebox sauf pour les points 18-2 et 18-4 qui ne sont pas visés en l'espèce ; que s'agissant ainsi pour cette disposition de l'article 19-2 de la convention que d'une obligation de faire qui n'a pas été respectée avant l'échéance de la convention, elle ne peut se résoudre qu'en dommages intérêts à la condition pour la Société Homebox de démontrer le préjudice que lui cause le défaut de respect de cette formalité ; que ce préjudice ne saurait être constitué comme le soutient la Société Homebox par la perte du fonds qu'elle exploite dans les lieux puisque du fait du caractère précaire de la convention, elle ne peut prétendre à un droit au renouvellement et partant à

l'indemnisation de la perte du fonds de commerce à défaut de renouvellement ; qu'elle peut simplement se plaindre d'un manque de temps pour trouver de nouveaux locaux de remplacement et organiser son déménagement ; qu'or en raison de la procédure, la Société Homebox qui est toujours dans les lieux alors que la convention expirait le 31 décembre 2007 a bénéficié de fait d'un délai de plus de trois ans pour trouver de nouveaux locaux et déménager et ne peut prétendre obtenir de délai supplémentaire par rapport à celui de six mois qui lui a été octroyé par le jugement et qui est maintenant expiré ; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions » ; Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « la Société Homebox n'occupe les locaux qu'en vertu d'une convention d'occupation précaire spécifiant que cette autorisation d'occupation est précaire et révocable et ne saurait relever de la législation de droit commun et en particulier des baux commerciaux, et que le déclassement du domaine public ne peut, sans nouvel accord des parties, modifier le caractère précaire de la convention ; que certes, si l'article 19. 2 de la convention prévoit que la SNCF " s'oblige avant toute signature à proposer de préférence à la Société HOMEBOX la conclusion d'une convention aux mêmes conditions ", cette clause n'est constitutive que d'une obligation de faire de la part de la SNCF et ne comporte aucune sanction, et paraît devoir s'appliquer dans le cas où, à la fin de la convention d'occupation, le propriétaire envisagerait d'en consentir une nouvelle avec un autre occupant, ce qui n'est pas le cas en l'espèce » ; Alors que, de première part, une personne de droit privé bénéficiant d'un droit d'occupation d'un bâtiment relevant du domaine public, est fondée à revendiquer, quant à ce bien, le bénéfice du statut des baux commerciaux dès lors qu'à la suite de la cession du bien par la personne publique concédante, il est entré dans le patrimoine d'une personne de droit privé ; qu'en énonçant, pour débouter la Société HOMEBOX de sa demande tendant à obtenir le bénéfice du statut des baux commerciaux et faire droit à la demande d'expulsion de cette dernière formée par la VILLE DE PARIS, qu'il n'y avait pas lieu de procéder à une requalification de la convention d'occupation précaire liant les parties en bail commercial en raison de l'absence d'intention des parties de nover leurs relations contractuelles, alors qu'il était constant, et constaté par l'arrêt, que le bâtiment objet de la convention d'occupation du 12 novembre 1997 consentie par la SNCF était sorti du domaine public à la suite de son déclassement, qu'il était entré dans le patrimoine d'une personne morale de droit privé, la Société SOVAFIM, et que la Société HOMEBOX, société commerciale immatriculée au RCS, y exploitait un fonds de commerce doté d'une clientèle propre, la Cour d'appel a violé les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce par refus d'application ; Alors que, de seconde part, les juges ont l'obligation de répondre aux moyens opérants contenus dans les écritures des parties ; qu'en l'absence de délivrance d'un congé ou de notification préalable, à l'expiration d'un contrat de mise à disposition d'un bien, de l'intention du propriétaire de mettre fin au contrat, le contrat est renouvelé à sa date d'échéance par tacite reconduction aux clauses et conditions de la convention initiale ; que dans ses écritures d'appel, la Société HOMEBOX indiquait que ni la SNCF ni les propriétaires successifs du bâtiment objet de la convention d'occupation du 12 novembre 1997 n'avaient

pris le soin de l'informer dans les douze mois précédant l'échéance de la convention de leur volonté de renouveler ou de résilier cette dernière, ainsi qu'il leur en était pourtant contractuellement fait obligation, ce qui avait nécessairement conduit à la reconduction tacite du contrat aux clauses et conditions initiales ; qu'en retenant que la Société HOMEBOX n'était pas fondée à revendiquer le bénéfice du statut des baux commerciaux et qu'elle était occupante sans droit ni titre du bâtiment litigieux, ce sans répondre au moyen des écritures délaissées de la Société HOMEBOX tiré de la tacite reconduction de la convention originaire consécutive au défaut de toute notification par le propriétaire dudit bâtiment de son intention de mettre un terme au contrat à son échéance, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire) Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de réparation formée par la Société HOMEBOX à raison du préjudice subi du fait du non-respect, par les propriétaires successifs du bâtiment objet de la convention d'occupation, de leur obligation contractuelle de l'informer de leur intention de mettre un terme à cette convention à son échéance, et d'avoir rejeté sa demande d'octroi d'un délai de deux ans minimum pour quitter les lieux ; Aux motifs que « la Société Homebox fait cependant valoir que la convention n'a pas été exécutée dès lors qu'elle disposait en application de l'article 19-2 d'une part d'un droit de préférence et d'autre part du droit d'être informée douze mois avant l'expiration de la convention de la volonté du bailleur de renouveler ou résilier la convention ; qu'or la disposition suivant laquelle la Sncf s'oblige avant toute signature à proposer de préférence à la Société Homebox la conclusion d'une convention aux mêmes conditions qu'à l'égard d'un tiers dans le cas où elle aurait souhaité renouveler la convention n'a pas vocation à s'appliquer dès lors que la Ville de Paris est devenue propriétaire du bien litigieux en exerçant son droit de priorité et qu'aucune convention avec un tiers dans le cadre d'un renouvellement de la convention n'a été envisagée ; que quant à la disposition suivant laquelle la Sncf s'oblige à prévenir la Société Homebox douze mois avant l'expiration de la convention de sa volonté de voir renouveler ou résilier la convention, elle n'institue qu'un délai de prévenance quant à l'intention de la Sncf et des propriétaires substitués ; qu'elle ne peut avoir pour effet, à défaut par le propriétaire de prévenir l'occupant de son intention, d'instituer au profit de cet occupant un droit au renouvellement alors qu'il s'agit d'une convention précaire prévue pour une durée limitée à dix ans, que l'article 19-1 de la convention prévoit qu'à la date d'expiration ou de résiliation, la Société Homebox est tenue d'évacuer les lieux et de les restituer entièrement libérés de tous objets et que l'article 18 de ladite convention précise que l'expiration ou la résiliation de l'autorisation pour quelque cause que ce soit n'ouvre droit à aucune indemnité au profit de la Société Homebox sauf pour les points 18-2 et 18-4 qui ne sont pas visés en l'espèce ; que s'agissant ainsi pour cette disposition de l'article 19-2 de la convention que d'une obligation de faire qui n'a pas été respectée avant l'échéance de la convention, elle ne peut se résoudre qu'en dommages intérêts à la condition pour la Société Homebox de démontrer le préjudice que lui cause le défaut de respect de cette formalité ; que ce préjudice ne saurait être constitué comme le soutient la Société Homebox par la perte du fonds qu'elle exploite dans les lieux puisque du fait

du caractère précaire de la convention, elle ne peut prétendre à un droit au renouvellement et partant à l'indemnisation de la perte du fonds de commerce à défaut de renouvellement ; qu'elle peut simplement se plaindre d'un manque de temps pour trouver de nouveaux locaux de remplacement et organiser son déménagement ; qu'or en raison de la procédure, la Société Homebox qui est toujours dans les lieux alors que la convention expirait le 31 décembre 2007 a bénéficié de fait d'un délai de plus de trois ans pour trouver de nouveaux locaux et déménager et ne peut prétendre obtenir de délai supplémentaire par rapport à celui de six mois qui lui a été octroyé par le jugement et qui est maintenant expiré ; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de confirmer le jugement déferé en toutes ses dispositions » ; Alors que, de première part, le délai d'appel et l'exercice de l'appel suspendent l'exécution du jugement ; qu'après avoir constaté que la VILLE DE PARIS avait méconnu le préavis de douze mois prévu par l'article 19. 2 de la convention d'occupation et que ce manquement contractuel était de nature à empêcher la Société HOMEBOX de disposer d'un temps suffisant pour trouver de nouveaux locaux de remplacement et d'organiser son déménagement, l'arrêt a rejeté la demande indemnitaire de la Société HOMEBOX, formée à raison de l'absence de délai lui permettant d'organiser son départ des lieux, au motif que celle-ci a " bénéficié de fait d'un délai de plus de trois ans pour trouver de nouveaux locaux et déménager et ne peut prétendre obtenir un délai supplémentaire par rapport à celui de six mois qui a été octroyé par le jugement et qui est maintenant expiré " ; qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait que les cocontractants successifs de la Société HOMEBOX, la Société SOVAFIM et la VILLE DE PARIS, n'avaient pas respecté le délai de préavis de douze mois précédant l'échéance de la convention et que la décision des premiers juges ordonnant l'expulsion de la Société HOMEBOX n'était pas exécutoire, ce dont il résultait que cette dernière n'avait pas à quitter les lieux avant la signification de l'arrêt d'appel, la Cour d'appel a violé les articles 1147 et 1149 du Code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice subi ; Alors que, de seconde part, le délai d'appel et l'exercice de l'appel suspendent l'exécution du jugement ; qu'après avoir constaté que la VILLE DE PARIS avait méconnu le préavis de douze mois prévu par l'article 19. 2 de la convention d'occupation et que ce manquement contractuel était de nature à empêcher la Société HOMEBOX de disposer d'un temps suffisant pour trouver de nouveaux locaux de remplacement et d'organiser son déménagement, l'arrêt a rejeté la demande d'octroi d'un délai de deux ans minimum pour quitter les lieux formée par la Société HOMEBOX au motif que celle-ci a " bénéficié de fait d'un délai de plus de trois ans pour trouver de nouveaux locaux et déménager et ne peut prétendre obtenir un délai supplémentaire par rapport à celui de six mois qui a été octroyé par le jugement et qui est maintenant expiré " ; qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait que les cocontractants successifs de la Société HOMEBOX, la Société SOVAFIM et la VILLE DE PARIS, n'avaient pas respecté le délai de préavis de douze mois précédant l'échéance de la convention et que la décision des premiers juges ordonnant l'expulsion de la Société HOMEBOX n'était pas exécutoire, ce dont il résultait que cette dernière n'avait pas à quitter les lieux avant la signification de l'arrêt d'appel, la Cour d'appel a violé l'article 539 du Code de procédure civile.

RÉFÉRENCE

JURI, 6 février 2013. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000027054963> (consulté le 20 juin 2026).