

# Cour d'appel de Paris, 21 décembre 2006, 06/04215

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

<b>Date</b>	21/12/2006
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017589257">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017589257</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] ou de tout occupant de leur chef desdites parties communes, et ce, avec l'assistance du commissaire de police, d'un serrurier et de la force publique s'il y a lieu, -ordonner le transport et la séquestration [...]

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS COUR D'APPEL DE PARIS 23ème Chambre-Section B ARRET DU 21 DECEMBRE 2006 (no,10 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 06 / 04215. Décision déférée à la Cour : Jugement du 19 Janvier 2006- Tribunal de Grande Instance de PARIS 8ème Chambre 2ème Section-RG no 04 / 01674. APPELANT : Syndicat des copropriétaires 63 / 65 RUE DE REUILLY 75012 PARIS représenté par son syndic, le Cabinet HABITAT GESTION TRANSACTION, ayant son siège 23 rue de Thiers-BP 18-94731 NOGENT SUR MARNE CEDEX, représenté par la SCP BERNABE-CHARDIN-CHEVILLER, avoués à la Cour, assisté de Maître Serge BEYNET, avocat au barreau de PARIS, toque : L 244. INTIMÉE : SCP ETASSE prise en la personne de son gérant, ayant son siège 6 rue Biot 75017 PARIS, représentée par la SCP ARNAUDY-BAECHLIN, avoués à la Cour, assistée de Maître Amandine JUHEL de la SCP LEFEVRE PELLETIER, avocat au barreau de PARIS, toque : P. 238. INTIMÉE : Madame Françoise X... épouse Y..... représentée par la SCP REGNIER-SEVESTRE-REGNIER-LAMARCHE-BEQUET REGNIER-AUBERT, avoués à la Cour, assistée de Maître Hélène WILLIAMS, avocat au barreau de PARIS, toque R 288. INTIMÉE : S.A.R.L. THERAL exerçant sous l'enseigne " JEAN LE VIENNOIS " prise en la personne de ses représentants légaux, ayant son siège social 65 rue de Reuilly 75012 PARIS, représentée par Maître Jean-Jacques HANINE, avoué à la Cour, assistée de Maître Alain COUTURIER, avocat au barreau de PARIS, toque : B 860. COMPOSITION DE LA COUR : En application des dispositions des articles 786 et 910-1er alinéa du nouveau code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 10 novembre 2006, en audience publique, devant Monsieur DELANNE, président, chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de : Monsieur DELANNE, président, Monsieur RICHARD, conseiller, Madame RAVANEL, conseiller. Greffier lors des débats : Monsieur NGUYEN. ARRET : Contradictoire,-prononcé publiquement par Monsieur DELANNE, Président.-signé par Monsieur DELANNE, président, et par Monsieur NGUYEN, greffier présent lors du prononcé. Vu le jugement du tribunal de grande instance de Paris en date du 19 janvier 2006 qui a statué ainsi qu'il suit :- déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 63 / 65 rue de Reuilly à Paris de sa demande en revendication du couloir et de la loge du gardien,-déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande en revendication de la cave située sous l'arrière boutique du lot numéro 1,-déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande d'expulsion,-déboute le syndicat des copropriétaires de ses demandes de dommages et intérêts et fixation d'une indemnité mensuelle d'occupation,-dit sans objet les demandes formées par la Société THERAL à l'encontre de Madame X...,-condamne le syndicat des copropriétaires à payer à Madame X... la somme de 5. 000 ? et à la Société THERAL celle de 2. 000 ? sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile,-condamne Madame X... à payer de ce chef à l'étude THERAL la somme de 1. 000 ?,-déboute le syndicat des copropriétaires de sa demande au

titre des frais irrépétibles,-condamne le syndicat des copropriétaires en tous les dépens qui comprendront ceux afférents aux instances en référé et les frais d'expertise. Vu l'appel du syndicat des copropriétaires en date du 3 mars 2006 ; Vu ses dernières conclusions du 26 octobre 2006 aux termes desquelles il demande à la Cour de :-infirmer le jugement entrepris,-déboute Madame X... et la Société THERAL de toutes leurs demandes,-condamner in solidum Madame X... et la Société THERAL, exploitant sous l'enseigne " JEAN LE VIENNOIS " à lui restituer les parties communes qu'ils se sont indûment appropriés à savoir selon les plans établis par l'expert judiciaire, Monsieur Z..., et ses conclusions : \* au rez-de-chaussée, le couloir d'une superficie de 6m<sup>2</sup> et la loge de concierge pour une superficie de 14m<sup>2</sup>, \* au sous-sol, une cave utilisée comme réserve, pour une surface de 11m<sup>2</sup> et le volume correspondant, construite dans le sol partie commune, ce dans le mois suivant la signification de l'arrêt à intervenir et, passé ce délai, sous astreinte à la charge de chacun des défendeurs de 300 ? / jour calendaire de retard.-ordonner en tant que de besoin, l'expulsion des défendeurs ou de tout occupant de leur chef desdites parties communes, et ce, avec l'assistance du commissaire de police, d'un serrurier et de la force publique s'il y a lieu,-ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde meubles que l'occupant désignera à ses frais, risques et périls, ou dans tel autre lieu au choix du propriétaire, et ce, en garantie de toutes les sommes qui pourront être dues,-à titre subsidiaire, ordonner un complément d'expertise visant à sonder le sous-sol de la boutique pour vérifier l'existence de la cave figurant dans le descriptif du lot no 1,-condamner Madame X... à payer au syndicat des copropriétaires une indemnité globale de 20. 741,75 ? au titre de la remise en l'état initial,-condamner Madame X... à payer au syndicat des copropriétaires une indemnité de 64. 080 ? à titre de dommages et intérêts pour occupation illicite des parties communes depuis plus de 10 ans,-dire qu'à compter de la date de l'arrêt à intervenir et jusqu'à la date de la restitution des parties communes, Madame X... et la Société THERAL devront régler au syndicat des copropriétaires une indemnité d'occupation mensuelle de 534 ?,-condamner in solidum Madame X... et la Société THERAL à payer au syndicat des copropriétaires et ce, en application de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile, la somme de 15. 000 ? au titre des frais irrépétibles de référé et première instance, et 5. 000 ? au titre de ceux d'appel. Vu les dernières conclusions de Madame Françoise X... en date du 16 octobre 2006 demandant à la Cour de :-confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a cru pouvoir lui condamner au paiement de la somme de 1. 000 ? à l'Etude THERAL sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile, À titre subsidiaire,-la déclarer bénéficiaire de l'effet acquisitif de l'usucapion décennale portant sur la surface litigieuse consistant en un couloir ou dégagement et une pièce situés au rez-de-chaussée gauche ainsi que d'une cave située en sous-sol au-dessous du lot no 1 de l'immeuble situé 63 / 65 rue de Reuilly à Paris 12ème, surfaces marquées en rose sur le plan de l'expert C 7-3,-débouter, en conséquence, le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes, À titre infiniment subsidiaire,-débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts à titre d'indemnité d'occupation,-à défaut,

nommer un expert aux frais avancés du syndicat des copropriétaires aux fins d'évaluer ladite indemnité, d'évaluer le montant des travaux effectués dans les lieux par Madame X... ainsi que la plus-value apportée à ce bien,-condamner le syndicat des copropriétaires à rembourser la taxe foncière et les charges de copropriété acquittées par Monsieur A...et Madame X... veuve A...épouse Y... depuis leur entrée dans les lieux depuis 1979, soit 5. 457,74 ? au titre des taxes foncières, En tout état de cause,-déclarer mal fondées la Société THERAL et la SCP ETASSE en toutes leurs demandes en tant que dirigées à son encontre,-les en débouter,-condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme supplémentaire de 5. 000 ? au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile en cause d'appel. Vu les dernières conclusions de la société THERAL en date du 21 juillet 2006 demandant à la Cour de :-confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, À titre subsidiaire,-dire le rapport d'expertise déposé par Monsieur Z... le 26 juin 2000 radicalement inopposable à la SARL THERAL,-constater que selon acte reçu en l'Etude de la SCP MILHAC REYNIS HAGUEL, notaire, en date du 7 mai 1996, Monsieur Karol A..., aux droits duquel se trouve aujourd'hui Madame X... veuve A..., a consenti à la SARL THERAL exerçant sous le nom commercial " Jean le Viennois " un bail commercial portant sur les locaux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble 63 / 65 rue de Reuilly à 75012 PARIS,-dire la SARL THERAL locataire de bonne foi à la signature du bail,-dire en conséquence, pour le cas où l'action en revendication de la propriété d'une partie des lieux loués exercée par le syndicat des copropriétaires se trouvait fondée, le bail consenti à la SARL THERAL parfaitement valable et opposable au syndicat des copropriétaires,-débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes de restitution des lieux et d'expulsion en tant que dirigées à l'encontre de la SARL THERAL,-faire interdiction au syndicat des copropriétaires, en vertu du bail valablement consenti à la SARL THERAL et de son caractère opposable au syndicat des copropriétaires, d'entreprendre quelconque travaux qui viendraient à modifier la consistance des lieux loués tels que décrits au bail,-plus généralement, débouter le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes en tant que dirigées à l'encontre de la SARL THERAL, y compris sa demande d'indemnité d'occupation,-dire le syndicat des copropriétaires uniquement fondé à solliciter le paiement, à compter du jugement à intervenir, d'une fraction du loyer prévu au bail, à proportion des surfaces dont il serait déclaré légitime propriétaire,-dire que le loyer dû à Madame X... veuve A...sera lui-même réduit à proportion des surfaces dont elle serait reconnue légitime propriétaire,-condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SARL THERAL la somme de 1. 500 ? pour procédure abusive et injustifiée,-condamne le syndicat des copropriétaires à payer à la SARL THERAL la somme de 2. 000 ? sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile, À titre plus subsidiaire, et pour le cas où il serait fait droit aux demandes de restitution et d'expulsion formées par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la SARL THERAL,-sur le fondement de l'article 1727 du Code civil, condamner Madame X... veuve A...à garantir la SARL THERAL de toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires,-prononcer la résiliation du bail aux torts de Madame X... veuve A...sur le fondement de

l'article 1721 du Code civil,-condamner Madame X... veuve A...à payer à la SARL THERAL une indemnité d'éviction,-désigner tel expert qu'il plaira au Tribunal, aux frais avancés de Madame X... veuve A...avec mission de : se faire communiquer tous documents et pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, visiter les lieux loués à la SARL THERAL, les décrire, dresser le cas échéant la liste du personnel employé par le locataire, rechercher en tenant compte de la nature de l'activité professionnelle exercée, de la situation et de l'état des locaux, tous éléments permettant de déterminer l'indemnité d'éviction dues à la SARL THERAL et notamment : dans le cas d'une perte de fonds : la valeur marchande du fonds déterminée selon les usages de la profession, augmentée des frais de déménagement et de réinstallation, des frais et droits de mutation afférents à l'acquisition d'un fonds équivalent, de la réparation du trouble commercial et de tous les frais accessoires liés à la perte de lieux loués, dans le cas de la possibilité d'un transfert de fonds sans perte de clientèle sur un emplacement de qualité équivalente : acquisition d'un titre locatif ayant les mêmes avantages que l'ancien, frais et droits de mutation, frais de déménagement et de réinstallation, réparation du trouble commercial et de tous les frais accessoires liés à la perte de lieux loués, donner son avis sur le montant de l'indemnité due à la SARL THERAL au regard de ces différents éléments,-condamner Madame X... veuve A...à payer à la SARL THERAL la somme de 15. 000 ? au titre de provision à valoir sur l'indemnité lui étant due dans l'attente de sa fixation définitive,-condamner Madame X... veuve A...à payer à la SARL THERAL la somme de 2. 000 ? sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile. Vu les dernières conclusions de la S.C.P. ETASSE, société titulaire d'un office notarial (ci-après nommée : " le notaire ") en date du 5 octobre 2006 demandant à la Cour de :-déclarer irrecevable l'intervention forcée introduite par Madame X... à son encontre aux fins de lui voir déclarer commun la décision à intervenir,-déclarer mal fondée la demande en intervention introduite par Madame X... à son encontre aux fins de lui voir déclarer commun le jugement à intervenir,-confirmer le jugement en ce qu'il a condamné Madame X... à indemniser le notaire des frais irrépétibles qu'il a dû engager pour assurer sa défense en rectifiant l'erreur matérielle contenue au jugement et, par voie de conséquence, en remplaçant dans cette décision l'expression " étude THERAL " en pages 7 et 8 par l'expression " l'Etude ETASSE ",-dire que la décision rectificative sera mentionnée sur les minutes et sur les expéditions du jugement rectifié, Y ajoutant,-condamner sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile, le syndicat des copropriétaires ou tout succombant à lui verser la somme de 1. 000 ? au titre des frais irrépétibles avancés en cause d'appel. Vu l'ordonnance de clôture intervenue le 26 octobre 2006 ; Vu les conclusions de procédure de Madame Françoise X... du 30 octobre 2006 demandant à la Cour de révoquer l'ordonnance de clôture et, subsidiairement, de rejeter des débats les conclusions du syndicat des copropriétaires signifiées les 24 et 26 octobre 2006 ainsi que les deux nouvelles pièces numérotées 19 et 20 communiquées le 26 octobre 2006 ; Vu les conclusions de procédure du syndicat des copropriétaires du 8 novembre 2006 demandant à la Cour de débouter Madame Françoise X... de sa demande de rejet des débats desdites conclusions et pièces ; La Cour se réfère, pour un plus ample exposé

des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel. CELA ETANT EXPOSE, LA COUR : Considérant, tout d'abord, que les conclusions du syndicat des copropriétaires du 26 octobre 2006 sont identiques à celles du 24 octobre 2004, le syndicat des copropriétaires y ayant seulement joint le bordereau récapitulatif des pièces dont il se prévaut au soutien de ses prétentions ; que les conclusions du 24 octobre 2006 ne faisaient que répondre à celles de Madame Françoise X... du 16 octobre 2006 ; Que, certes, l'avoué du syndicat des copropriétaires avait demandé au magistrat de la mise en état le 24 octobre 2006 le report de la clôture prévue pour le 26 octobre 2006 " en raison des conclusions que je signifie ce jour afin de permettre à mon confrère adverse d'en prendre connaissance et d'y répondre, le cas échéant " ; qu'il avait, le surlendemain, 26 octobre 2006, demandé le report de la clôture " en raison des pièces que je communique ce jour, afin de permettre à mes confrères adverses d'en prendre connaissance " ; que, de son côté, l'avoué de Madame Françoise X... avait également demandé au magistrat de la mise en état le 25 octobre 2006 le report de la clôture " pour me permettre de répondre éventuellement aux conclusions signifiées le 24 octobre 2006 par (le syndicat des copropriétaires) " ; Que force est de constater que les conclusions du syndicat des copropriétaires du 24 octobre 2006 n'ont pas inspiré la moindre réponse à Madame Françoise X... ; que l'on voit mal, dès lors, l'intérêt qu'il pourrait y avoir à révoquer l'ordonnance de clôture puisque le problème de la recevabilité de conclusions signifiées postérieurement à ladite ordonnance de clôture ne se pose pas ; qu'il ne convient pas, dès lors, ni de révoquer l'ordonnance de clôture ni de rejeter des débats les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires ; Que, par contre, l'attestation de Monsieur B..., du 23 octobre 2006 (pièce no 19) a été sollicitée tardivement par le syndicat des copropriétaires qui ne peut que s'en prendre à lui-même de voir la Cour rejeter cette pièce ; que la série de photographies légendées (pièce no 20) aurait pu, elle aussi, être versée aux débats depuis longtemps ; qu'il convient de rejeter ces photographies des débats ; Considérant, au fond, qu'il convient d'examiner successivement les demandes du syndicat des copropriétaires relatives à la cave (I), à la loge de concierge (II) et au couloir (III) ; I.-Considérant qu'à la date d'élaboration du règlement de copropriété, le seul espace au sous-sol sous les lots de Madame Françoise X... était la cave litigieuse ; que cette cave est nécessairement privative puisqu'on ne peut y accéder que par l'arrière-boutique de Madame Françoise X... ; qu'il importe peu, par conséquent, que l'état descriptif de division situe par erreur cette cave sous la boutique et non sous l'arrière-boutique ; qu'il convient de confirmer sur ce point le jugement entrepris par adoption de ses motifs ; II.-Considérant que le plan de 1892 situe la loge de concierge à l'emplacement actuel du local réservé aux poubelles, ce qui est assez courant ; que le règlement de copropriété reste muet quant à l'existence du local à poubelles, ce qui est logique si l'on considère que c'est à la suite de la disparition du service de conciergerie-postérieure à la rédaction du règlement de copropriété-que la loge, inoccupée, a été convertie en local destinée à recevoir les poubelles ; Que, dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires ne saurait revendiquer la restitution du " cellier " au prétexte qu'il s'agirait de l'ancienne

loge de concierge ; qu'il convient, là encore, de confirmer la décision entreprise en adoptant ses motifs ;

III.-Considérant que l'espace mitoyen au local à poubelles (couloir conduisant à la réserve-anciennement " cellier "-dont il vient d'être dit qu'elle appartient à Madame Françoise X...) n'est pas mentionné dans le règlement de copropriété ; qu'il ne dessert que la réserve et n'a d'utilité que pour le copropriétaire qui possède à la fois l'arrière-boutique du lot no1 et ladite réserve, c'est-à-dire Madame Françoise X... ; que le syndicat des copropriétaires ne démontre pas que ce couloir, qui a toutes les apparences d'une partie privative, serait en réalité une partie commune ; Qu'il convient donc de confirmer également de ce chef le jugement entrepris par adoption de ses motifs ; Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile formulée par le syndicat des copropriétaires ; qu'il en va de même de toutes ses demandes indemnitaires ; Considérant qu'il serait inéquitable et économiquement injustifié de laisser à la charge de Madame Françoise X... la totalité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour assurer sa défense en cause d'appel ; qu'il convient de lui allouer, en sus de la somme qui lui a déjà été accordée en première instance et qui est confirmée, celle de 5. 000 ? à la charge du syndicat des copropriétaires, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ; Considérant que c'est par une erreur manifeste que le jugement entrepris condamne Madame Françoise X... à payer la somme de 1. 000 ? à " l'étude THERAL " alors qu'il s'agit de l'étude notariale ETASSE ; Que Madame Françoise X... ayant pris l'initiative, le 10 février 2005, d'assigner l'étude ETASSE, il était logique que les premiers juges la condamne à indemniser le notaire de ses frais non taxables ; que le jugement entrepris est donc confirmé sur ce point après réparation de l'erreur matérielle commise en substituant le nom de la S.C.P. ETASSE à celui de l'" étude THERAL " ; Considérant qu'il serait inéquitable et économiquement injustifié de laisser à la charge du notaire la totalité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer pour assurer sa défense en cause d'appel après qu'il ait été intimé par le syndicat des copropriétaires ; qu'il convient de lui allouer la somme de 1. 000 ? à la charge du syndicat des copropriétaires, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ; Considérant que si le syndicat des copropriétaires a estimé à tort devoir intimer la société THERAL, cela ne saurait constituer une initiative procédurale abusive ; que la demande de dommages-intérêts formulée de ce chef par la société THERAL est, par conséquent, rejetée ; Considérant, par contre, qu'il serait inéquitable et économiquement injustifié de laisser à la charge de la société THERAL la totalité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour assurer sa défense en cause d'appel ; qu'il convient de lui allouer, en sus de la somme qui lui a déjà été accordée en première instance et qui est confirmée, celle de 2. 000 ? à la charge de l'appelant, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ; Considérant que l'équité ne commande pas de condamner Madame Françoise X... à verser quelque somme que ce soit à la société THERAL sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS Statuant contradictoirement, Dit n'y avoir lieu à rejeter des débats les conclusions du

syndicat des copropriétaires signifiées le 26 octobre 2006 ; Dit, par contre, qu'il convient de rejeter des débats les pièces no 19 et 20 communiquées par le syndicat des copropriétaires le 26 octobre 2006 ; Dit et juge que sur la minute et sur les expéditions du jugement no de R.G. 04 / 01674 (minute no 12) prononcé par la 8ème chambre, 2ème section du tribunal de grande instance de Paris le 19 janvier 2006, les mots " étude ETASSE " sont substitués aux mots " étude THERAL " à la page 7, six lignes avant la fin de la page, et à la page 8, neuf lignes avant la fin de la page ; Dit que cette rectification sera mentionnée en marge de la minute du jugement susvisé et signifiée comme le jugement lui-même ; Confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris ; Y ajoutant, Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble des 63 / 65 rue de Reuilly à Paris 12ème à payer, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, les sommes de :-5. 000 ? à Madame Françoise X..., -2. 000 ? à la société THERAL, -1. 000 ? à la S.C.P. ETASSE ; Rejette toutes autres demandes plus amples ou contraires ; Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble des 63 / 65 rue de Reuilly à Paris 12ème aux dépens d'appel et admet les avoués intéressés au bénéfice des dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile. Le greffier, Le Président,

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 21 décembre 2006. Disponible sur Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017589257> (consulté le 20 juin 2026).