

Cour d'appel de Versailles, 20 mars 2008, 07/00029

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	20/03/2008
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018904981

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Interprétation - Intention commune des parties - Clause imprécise - / JDF

COUR D' APPEL DE VERSAILLES 12ème chambre section 2 A. M. / P. G. ARRET No Code nac : 30E contradictoire DU 20 MARS 2008 R. G. No 07 / 00029 AFFAIRE : Marie- Louise X... C / S. N. C. PATRON ET COMPAGNIE Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 17 Octobre 2006 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE No Chambre : 7 No Section : No RG : 05 / 3683 Expéditions exécutoires Expéditions délivrées le : à : SCP BOITEAU PEDROLETTI SCP FIEVET- LAFON E. D. REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS LE VINGT MARS DEUX MILLE HUIT, La cour d' appel de VERSAILLES, a rendu l' arrêt suivant dans l' affaire entre : Madame Marie- Louise X... demeurant... 77460 SOUPPES SUR LOING. représentée par la SCP BOITEAU PEDROLETTI, avoués- No du dossier 00017713 Rep / assistant : la SCPA SCHMITT & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS (L. 21). APPELANTE ***** S. N. C. PATRON ET COMPAGNIE ayant son siège... 92130 ISSY LES MOULINEAUX, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège. représentée par la SCP FIEVET- LAFON, avoués- No du dossier 270235 Rep / assistant : Me Michel AVRIL, avocat au barreau de PARIS. INTIMEE ***** Composition de la cour : En application des dispositions de l' article 786 du code de procédure civile, l' affaire a été débattue à l' audience publique du 07 Février 2008 les avocats des parties ne s' y étant pas opposés, devant Monsieur Albert MARON, Président chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de : Monsieur Albert MARON, Président, Monsieur Jacques BOILEVIN, Conseiller, Monsieur Denis COUPIN, conseiller, Greffier, lors des débats : Madame Marie- Thérèse GENISSEL, FAITS ET PROCEDURE : Par acte sous seing privé en date du 31 octobre 1984, les époux X... (aux droits desquels vient aujourd' hui Madame X...) ont donné à bail commercial à la SNC PATRON ET COMPAGNIE, pour une durée de 9 ans à compter du 1er novembre 1984 moyennant un loyer annuel de 70. 000 francs (10. 671, 43 euros) ayant fait l' objet de révisions triennales, des locaux dépendant d' un immeuble sis à ISSY LES MOULINEAUX (92130),..., se composant comme suit :- salle de café, wc, toilettes, téléphone, réserve tabacs lot no1 de la copropriété,- au rez de chaussée, à la suite, ayant également accès au couloir de l' immeuble, appartement " uniquement à usage d' habitation ", composé d' un couloir, salle de bains, wc, deux chambres, cuisine, séchoir- Lot no 2 de la copropriété,- cave no 7 sous la boutique, dont l' accès de fait par un escalier prenant dans la boutique ainsi qu' un monte- charge devant le comptoir, outre un accès par les couloirs de l' immeuble- lot no 7 de la copropriété. Par un autre acte sous seing privé du même jour, les époux X... ont concomitamment vendu à la SNC PATRON ET COMPAGNIE le fonds de commerce exploité dans les lieux, de café- brasserie- tabletterie, salon de thé, auquel était adjointe la gérance d' un débit de tabacs connue sous l' enseigne " L' Aviation ", moyennant le prix principal de 1. 100. 000 francs (167. 693, 92 euros). Le bail commercial a fait l' objet d' un renouvellement à compter du 1er novembre 1993, après notification d' un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer annuel de 180. 000 francs (27. 440, 82 euros), suivie de la saisine de

la commission des baux commerciaux par les bailleurs en l' état du refus de la société locataire d' accepter le nouveau loyer, puis, aux fins de déplafonnement du loyer, saisine du juge des baux commerciaux, qui déboutait les bailleurs par jugement du 29 janvier 1999. Par exploit d' huissier de justice du 08 octobre 2002, la SNC PATRON ET COMPAGNIE présentait une demande de renouvellement du bail à compter du 1er novembre 2002, Madame X... n' ayant pas signifié congé 6 mois au moins avant l' expiration du bail. Le 13 novembre 2002, Madame X... faisait savoir à la SNC PATRON ET COMPAGNIE qu' elle acceptait le renouvellement du bail, mais moyennant un loyer annuel de 40. 000 euros. Devant le refus de la société locataire, Madame X... " dans le cadre de l' engagement de la procédure en fixation du loyer " faisait établir les plans des locaux, ce qui permettait de mettre en lumière la transformation d' une partie des locaux affectés uniquement à usage d' habitation, en locaux à usage commercial et plus précisément en cuisine et chambre froide sans qu' aucune autorisation préalable n' ait été sollicitée ". Madame X... faisait délivrer à la société locataire, le 17 mars 2003, un commandement visant la clause résolutoire d' avoir à " remettre dans un délai d' un mois au plus tard à l' affectation primitive " d' habitation ", la partie des locaux exploitée à titre commercial conformément aux dispositions contractuelles... " qui étaient reproduites à la suite. Sans réponse de sa locataire, Madame X... obtenait sur requête la désignation d' un huissier de justice aux fins d' établir un constat de l' état des lieux. Le procès- verbal de constat en date du 09 juillet 2003 établissant que la SNC PATRON ET COMPAGNIE avait transformé partie des locaux à usage d' habitation en partie à usage commercial pour les besoins de son exploitation, Madame X... saisissait le juge des référés de ce siège en constatation d' acquisition de la clause résolutoire. Elle était déboutée par ordonnance en date du 16 décembre 2003 au motif qu' il existait une contestation sérieuse sur le fait que les travaux ont été réalisés avec ou sans l' accord de la propriétaire, et sur le fait que des locaux d' habitation étaient déjà affectés à un usage commercial durant l' exploitation des locaux par Madame X.... Sur appel interjeté par Madame X..., la cour de Versailles, par arrêt du 17 février 2005, confirmait cette ordonnance pour le même motif. Par acte du 21 mars 2005, Madame Marie- Louise X... assignait alors la SNC PATRON ET COMPAGNIE, au visa des articles 1134 du code civil et L 145- 41 du code de commerce, et du commandement visant la clause résolutoire en date du 17 mars 2003, aux fins d' entendre :- constater que, par le jeu de la clause résolutoire, le bail conclu le 31 octobre 1984 est résilié depuis le 17 avril 2003,- ordonner l' expulsion immédiate de la défenderesse et de tout occupant de son chef, dans les 8 jours du présent jugement, sous astreinte définitive de 200 euros par jour de retard,- ordonner, en tant que de besoin, la séquestration de tous objets mobiliers se trouvant dans les lieux, aux frais de la défenderesse,- le tout aux dépens de la défenderesse dont elle sollicite la condamnation au paiement de la somme de 2. 000 euros. Elle soutenait que c' était sans aucune autorisation qu' une partie des locaux à usage d' habitation avait été transformé en locaux à usage commercial, pour ne laisser en définitive à usage d' habitation, aux termes du constat, qu' " une pièce " et " une salle de bains ". Elle faisait valoir, s' agissant des travaux réalisés par la SNC PATRON ET COMPAGNIE en vue de l' édification

d' " un conduit d' évacuation des fumées et odeurs ", que l' autorisation donnée concernait " exclusivement des travaux réalisés dans la partie des locaux à usage d' habitation ", et le fait que ce conduit se situe au-dessus des fourneaux installés dans la seule cuisine faisant partie des locaux loués ne pouvait en aucun cas " présumer d' une part d' une connaissance de Madame X... desdits travaux ", ni d' une " acceptation tacite de ces derniers ". La SNC PATRON ET COMPAGNIE répliquait en premier lieu que le contrat de bail contenait une contradiction puisque, en page 3, il stipule que " les lieux présentement loués sont destinés au commerce de café- brasserie- salon de thé- journaux, tabletterie, bureau de tabac, Pmu, loto et jeu " : il n' est plus alors fait référence à un usage exclusif d' habitation pour les locaux considérés comme faisant partie de l' appartement, aucune exclusion à l' usage commercial des " lieux présentement loués " n' étant insérée. Elle ajoutait que ce même contrat de bail prévoit, en page 4- 7o, que le preneur est autorisé à effectuer dans les lieux loués, tous travaux d' aménagement et de modernisation, à condition qu' ils ne touchent pas au gros oeuvre et " soient exécutés sous la surveillance de l' architecte du bailleur dont les honoraires sont à la charge du preneur ", précisant qu' en page 6- 17o, il est encore prévu que " le preneur doit faire exécuter à ses frais, sans délai, aux lieu et place et du bailleur, tous les travaux laissés à sa charge aux termes du présent bail et qui seraient requis par le service d' hygiène et de salubrité ". La SNC PATRON ET COMPAGNIE précisait qu' alors que le contrat de fonds de commerce et le contrat de bail sont du 31 octobre 1984, dès le 07 janvier 1985- soit deux mois plus tard- le syndic de l' immeuble avait informé Madame X... des plaintes de plusieurs copropriétaires à propos de très fortes odeurs de cuisine dans l' immeuble, et lui demande d' intervenir de toute urgence pour faire cesser ces nuisances, celle- ci n' avait fait ni commandement, ni constat car elle savait pertinemment qu' elle avait vendu un fonds de commerce dont l' une des activités était celle de brasserie et que la cuisson des plats ne pouvait se faire que dans la seule pièce à usage de cuisine existant dans les lieux loués ". Elle souligne que ces assemblées générales de copropriétaires qui s' étaient tenues ensuite sur la question étaient parfaitement connues des époux X..., qui étaient copropriétaires. Il avait en particulier été décidé par les copropriétaires de vérifier si les activités exercées par la SNC PATRON ET COMPAGNIE étaient conformes au règlement de copropriété et aux textes en vigueur. Cette vérification ne révélant aucun manquement de la société PATRON, l' assemblée générale des copropriétaires réunie le 19 juin 1985 sous la présidence de Monsieur X..., avait décidé " à l' unanimité " d' autoriser la locataire à installer une cheminée, à ses frais, selon les modalités qu' elle avait fixés et sous le contrôle de Monsieur Z..., architecte de copropriété. Monsieur A..., " architecte personnel de Monsieur et Madame X... et leur " mandataire pour la gestion de leur situation locative " avait également contrôlé ces travaux. La SNC PATRON avait en conséquence pris en charge plus de 100. 000 francs (15. 244, 90 euros) HT de travaux car " dès la prise de possession des locaux loués n' étaient pas conformes aux normes de sécurité et d' hygiène ", et qu' il était nécessaire de créer un conduit de ventilation de la cuisine : or la seule cuisine qui existe pour l' exploitation de la brasserie est celle qui se trouve dans l' appartement. Ayant elle- même utilisé cette seule cuisine existante lorsqu' elle exploitait le

fonds de brasserie avant sa vente, ayant participé aux réunions des copropriétaires, voté l' autorisation de créer un conduit de ventilation de cette cuisine, reçu les plans des travaux, fait surveiller ceux- ci par son propre architecte, Madame X... était particulièrement mal venue à prétendre qu' elle n' avait pas autorisé sa locataire à utiliser la cuisine de l' appartement à des fins commerciales d' exploitation du fonds de brasserie qu' elle avait vendu, alors que les locaux ne comportaient aucune autre cuisine. Quant à la prétendue transformation sans autorisation d' une pièce d' habitation en " chambre froide ", outre que Madame X... ne conteste pas qu' elle se servait de cette pièce pour le stockage du tabac et des friandises qu' elle exploitait avec son mari le commerce vendu, l' huissier lui- même a noté la présence de trois chambres froides et d' un congélateur, ainsi que de rayonnages pour les épices et le matériel de cuisine. Contrairement aux allégations de Madame X..., cette pièce n' a donc pas été transformée en " chambre froide ", cette appellation correspondant à des normes techniques précises : pièce hermétiquement fermée avec thermostat régulateur pour que le froid circule entièrement à l' intérieur de la pièce. En réalité, cette pièce contient le matériel frigorifique nécessaire à l' entrepôt des denrées alimentaires conformément à la réglementation, ainsi que du matériel de cuisine, le tout étant indispensable à l' exploitation du fonds de brasserie vendu. En conséquence, la SNC PATRON ET COMPAGNIE demandait que Madame X... soit déboutée et condamnée à lui verser la somme de 7. 500 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive outre celle de 2. 000 euros sur le fondement de l' article 700 du nouveau code de procédure civile, le tout sous bénéfice de l' exécution provisoire et aux dépens de la demanderesse avec distraction desdits dépens. Par le jugement déféré, en date du 17 octobre 2006, le tribunal de grande instance de Nanterre a jugé que le commandement visant la clause résolutoire n' avait pas été délivré de bonne foi et l' a dit nul et de nul effet. Il a, par ailleurs, condamné Madame X... à payer à la SNC PATRON ET COMPAGNIE la somme de 2. 500 ? de dommages intérêts pour procédure abusive, outre celle de 1. 800 ? sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile. Devant la cour, Madame X... reprend ses moyens et demandes de première instance et sollicite 5. 000 ? sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile. Elle fait en outre observer devant la cour que, dans le bail litigieux, il est précisé, p. 2, que l' appartement est uniquement à usage d' habitation. Elle souligne que si l' installation d' un conduit de ventilation a été autorisée, la SNC PATRON n' a, à aucun moment, demandé la transformation des locaux d' habitation en locaux commerciaux. En tout état de cause la destination des lieux découle seulement de l' affectation conventionnelle qui leur a été donnée, et la bail est sur ce point parfaitement clair. Enfin, l' article L631- 7 du code de la construction et de l' habitation dit nuls de plein droit tous accords ou conventions ayant pour objet de changer l' usage des locaux destinés à l' habitation sans autorisation administrative. Elle demande l' infirmation du jugement en ce qu' il a prononcé condamnations contre elle sur le fondement de l' article 32- 1 et de l' article 700 du code de procédure civile. La SNC PATRON ET COMPAGNIE sollicite confirmation de la décision frappée d' appel, sauf à ce que les dommages intérêts pour procédure abusive soient portés à 20. 000 ? et sollicite 5. 000 ? complémentaires sur le fondement de l' article 700 du code de

procédure civile. Elle fait valoir que le présent litige s'insère dans un contexte contractuel et procédural qui l'oppose à sa bailleuse qui a vainement tenté d'obtenir un déplaçonnement du loyer fondé sur une prétendue modification des facteurs locaux de commercialité et qui n'utilise le prétendu changement d'affectation des locaux que pour faire pression sur ses preneurs. S'agissant des travaux réalisés, la SNC PATRON fait valoir que la création de la ventilation, autorisée à l'unanimité (dont Madame X...) par l'Assemblée Générale des copropriétaires, était de toutes façons demandée par les services d'hygiène et de sécurité et il a toujours été parfaitement clair que cette gaine concernait la cuisine de la brasserie. Elle souligne que la destination des lieux, telle qu'elle figure au bail, comprend notamment l'activité de brasserie, laquelle ne peut s'exercer qu'avec une cuisine. Or, la seule cuisine est celle dont il est prétendu que sa destination aurait été modifiée. S'agissant de la chambre froide, il s'agit en fait d'une pièce dans laquelle se trouvent certains appareils de réfrigération, nullement d'une chambre froide. En toute hypothèse, elle fait valoir que le bail stipule que les lieux loués sont destinés au commerce de café brasserie salon de thé journaux tableterie bureau de tabac PMU loto et jeux habituellement pratiqué dans ce commerce, sans qu'aucune exclusion ne soit prévue pour une partie des lieux. Ce n'est qu'au chapitre " désignation " qu'il est stipulé que l'appartement est uniquement à usage d'habitation et le chapitre " destination ne peut que primer celui intitulé " désignation ". SUR CE LA COUR Attendu que le bail dont est bénéficiaire la SNC PATRON ET COMPAGNIE mentionne (p. 2) " désignation " : " salle de café à l'angle ..., WC, toilettes, téléphone, réserve tabacs- lot no1 du règlement de copropriété et 500 / 1000èmes (sic, en réalité 10 000èmes), au rez de chaussée, à la suite, appartement composé de : couloir, salle de bains, WC, deux chambres, cuisine, séchoir- lot no2 du règlement de copropriété et 160 / 100èmes (sic, en réalité 10 000èmes), ledit appartement, uniquement à usage d'habitation a également accès au couloir de l'immeuble, cave no7 sous la boutique, à laquelle on accède par un escalier prenant dans la boutique ainsi qu'un monte-charge devant le comptoir- lot no7 du règlement de copropriété. La cave a également accès par les couloirs de l'immeuble " ; qu'il mentionne (p. 3) " destination " " les lieux présentement loués sont destinés au commerce de café brasserie salon de thé journaux tableterie bureau de tabac PMU loto et jeux habituellement pratiqués dans ce commerce " ; Attendu que toutes les clauses des conventions s'interprètent, par application de l'article 1161 du code civil, les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier ; Attendu qu'il existe une ambiguïté dans cette convention, dans la mesure où il n'est fait d'une part aucune restriction en ce qui concerne la destination des lieux et où il est fait référence aux activités " habituellement pratiquées dans ce commerce ", alors que dans leur désignation une partie de ceux-ci est indiquée comme " uniquement à usage d'habitation " et où, d'autre part, l'activité de brasserie ne se conçoit qu'avec l'usage d'une cuisine alors que la seule cuisine se trouve dans les lieux décrits comme " uniquement destinés à l'habitation " ; Attendu qu'en application des dispositions de l'article 1156 du code civil on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes ; qu'il en est spécialement ainsi lorsque, comme en l'espèce,

le sens littéral des termes est ambigu ; Attendu par ailleurs que, selon l' article 1157 du même code, lorsqu' une clause est susceptible de deux sens on doit plutôt l' entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet que dans le sens avec lequel elle n' en pourrait produire aucun ; qu' il en est de même lorsque plusieurs clauses ont des sens littéralement divergents ; qu' il convient alors de résoudre la divergence en donnant à l' acte le sens qui lui confère quelque effet plutôt que celui qui ne lui en conférerait point ; Attendu enfin que le comportement des parties peut permettre de déterminer leur commune intention au moment de la rencontre de leurs consentement ; Attendu que l' activité de brasserie ne se conçoit pas sans l' existence d' une cuisine ; qu' en l' espèce, la seule cuisine figure dans la partie du bien loué qui figure dans la partie " désignation " de l' acte dans " l' appartement " ; qu' il s' évince nécessairement des règles d' interprétation des contrats, ci dessus rappelées, que, pour donner un sens à l' autorisation de pratiquer l' activité de brasserie, il convient de faire prévaloir les dispositions figurant sous la rubrique " destination ", plutôt que celles figurant sous la rubrique " description " ; qu' il en résulte qu' en utilisant les lieux simplement décrits comme " appartement " pour l' exercice de son commerce, la SNC PATRON ET COMPAGNIE n' a pas changé l' affectation de ceux- ci ; Attendu que cette interprétation est confortée par le comportement ultérieur des époux X..., qui ont concouru, en leur qualité de copropriétaire, à l' autorisation qui a été donnée de créer une gaine d' extraction, eu égard aux nuisances qu' occasionnait l' utilisation de la cuisine dans l' exercice de l' activité de brasserie ; Attendu dans ces conditions que le commandement de se conformer aux clauses du bail, quant à la destination des lieux est sans effet, dans la mesure où il porte sur une clause interprétée, par le bailleur, de façon erronée, à laquelle il prêtait une portée qu' elle n' a point ; Attendu que Madame X..., qui a conventionnellement autorisé l' utilisation commerciale de la partie dite " appartement " par la SNC PATRON ET COMPAGNIE ne saurait se prévaloir de ce qu' elle serait contraire au règlement de copropriété, spécialement en l' absence de toute prétention en ce sens du syndicat des copropriétaires ; Attendu enfin que s' il est exact que, par application de l' article L 631- 7, 3o alinéa 6 du code de la construction et de l' habitation, sont nuls de plein droit tous accords ou convention conclus en violation des règles édictées à l' article L 631- 7 du code de la construction et de l' habitation, Madame X... ne saurait se prévaloir de ce texte, dans le cadre de la présente action dans la mesure où elle demande non la nullité du bail qu' elle a illégalement signé, mais au contraire l' exécution de la clause résolutoire qui y est insérée ; Attendu que si Madame X... se prévaut d' une fausse interprétation de la convention, il n' en demeure pas moins que la clause qu' elle interprète de manière erronée est ambiguë ; que dès lors, c' est sans mauvaise foi qu' elle a engagé la présente action ; qu' il y a lieu d' infirmer le jugement déféré en ce qu' il l' a condamnée à des dommages intérêts pour procédure abusive ; Attendu que, l' une et l' autre des parties étaient fondées, du fait de l' ambiguïté de l' acte, à résister aux prétentions adverses ; que l' équité s' oppose à condamnation sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile ; qu' il y a lieu de laisser à chacune des parties la charge de ses propres dépens ; PAR CES MOTIFS Statuant en audience publique, contradictoirement et en

dernier ressort, Emende le jugement déferé et statuant à nouveau, Déboute Madame X... de ses demandes, Déboute la SNC PATRON ET COMPAGNIE de ses demandes, Dit n' y avoir lieu à condamnation sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile, Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens et dit n' y avoir lieu à application de l' article 699 du code de procédure civile.- prononcé 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 Monsieur Albert MARON, Président et par Madame GENISSEL, greffier, auquel le magistrat signataire a rendu la minute. Le GREFFIER, Le PRESIDENT,

RÉFÉRENCE

JURI, 20 mars 2008. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018904981> (consulté le 20 juin 2026).