

## Cour d'appel de Paris, 11 mai 2021, 20/181507

Abus de faiblesse et Emprise mentale

Jurisprudence judiciaire

**Date** 11/05/2021

**Juridiction / Nature** Cour d'appel de Paris

**URL Légifrance** <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043506855>

**Préjudices :**

Préjudice économique ou patrimonial (dons, travail gratuit, spoliation)

### RÉSUMÉ AUTOMATIQUE

Cette affaire concerne un couple contestant un déménagement forcé, un abus de faiblesse étant discuté en marge. La cour d'appel de Paris statue sur cet appel civil.

### RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] payer à la SCI Realim la somme de 20 200 euros au titre des loyers et charges échus et impayés, terme de septembre 2020 inclus ; - rejeté les demandes des époux [O] tendant à la reconnaissance de l'abus de faiblesse [...]

### SOLUTION / CONCLUSION

Infirmes partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Copies exécutoires délivrées aux parties le RÉPUBLIQUE FRANÇAISEAU NOM DU PEUPLE FRANÇAISCOUR D'APPEL DE PARISPôle 4 - Chambre 4ARRÊT DU 11 MAI 2021(no , pages)Numéro d'inscription au répertoire général : No RG 20/18150 - No Portalis 35L7-V-B7E-CCZPQDécision déferée à la Cour : Arrêt du 27 Octobre 2020 - Juridiction de proximité de PALAISEAU - RG no 11-19-000402APPELANTES.C.I. REALIMNo SIRET : 417 889 896 00011[Adresse 1][Adresse 1]Représentée et ayant pour avocat plaidant Me Florence DUPIRE NOSBAUM de la SELEURL SELARL FLORENCE DUPIRE-NOSBAUM AVOCAT, avocat au barreau de PARISINTIMES Monsieur [S] [O]Né le [Date anniversaire 1] 1949 à [Localité 1][Adresse 1][Adresse 1]Madame [T] [N] épouse [O]Née le [Date anniversaire 2] 1953 à [Localité 1] (75)[Adresse 1][Adresse 1]Représentés et ayant pour avocat plaidant Me Serge BEYNET de la SELARL SERGE BEYNET, avocat au barreau de PARIS, toque : C0482COMPOSITION DE LA COUR :L'affaire a été débattue le 16 Mars 2021, en audience publique, devant la Cour composée de :M. Michel CHALACHIN, Président de chambreMme Marie MONGIN, Conseillère Mme Alexandra PELIER-TETREAU, Conseillèrequi en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Alexandra PELIER-TETREAU, Conseillère, dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.Greffier, lors des débats : Mme Cynthia GESTY ARRÊT : 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 M. Michel CHALACHIN, Président de chambre et par M. Grégoire GROSPÉLLIER, Greffier, présent lors de la mise à disposition.\*\*\*\*\*EXPOSE DU LITIGE Par acte sous signature privée du 24 avril 2007, la SCI Realim a consenti à M. [S] [O] et à Mme [T] [N] épouse [O] un bail d'habitation pour une maison individuelle, correspondant à un corps de ferme.Les époux [O] n'ont pas réglé régulièrement leur loyer.Par jugement du 27 octobre 2020, le tribunal de proximité de Palaiseau a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :- déclaré recevable la demande aux fins de constatation de la résiliation du bail ;- rejeté les demandes de la SCI Realim en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en expulsion, fixation et condamnation de M. [O] au paiement d'une indemnité d'occupation ;- condamné les époux [O] à payer à la SCI Realim la somme de 20 200 euros au titre des loyers et charges échus et impayés, terme de septembre 2020 inclus ;- rejeté les demandes des époux [O] tendant à la reconnaissance de l'abus de faiblesse, des propos

diffamatoires, du travail dissimulé, de leur emploi de gardien et d'assistants de Mme [U] et de l'excessivité du loyer ; - rejeté les demandes des époux [O] de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral ; - condamné la SCI Realim à payer aux époux [O] la somme de 4 470 euros à titre de remboursement de provisions sur charges ; - rejeté la demande des époux [O] de condamnation de la SCI Realim à leur payer des dommages-intérêts à titre de remboursement des travaux réalisés ; - rejeté la demande la SCI Realim formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; - rejeté la demande des époux [O] formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; - condamné la SCI Realim aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer, celui de l'assignation et celui de sa dénonciation à la préfecture. Par déclarations reçues au greffe de la cour les 12 et 15 décembre 2020, la SCI Realim a interjeté appel de ce jugement. Par requête du 18 décembre 2020, la SCI Realim a demandé à la cour de fixer une audience à jour fixe en vue de ne pas l'exposer à un danger imminent et à un péril concernant la sécurité sanitaire des occupants et des bâtiments. Par ordonnance du 18 janvier 2021, le premier président de la cour a fait droit à cette demande. Par ordonnance de jonction du 18 janvier 2021, les dossiers RG no 20/18280 et 20/18150 ont été joints sous le numéro de RG no 20/18150. Dans ses dernières conclusions du 4 mars 2021, la SCI Realim demande à la cour de :- déclarer recevable sa demande aux fins de constatation de la résiliation du bail et en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en expulsion, en fixation et en condamnation des époux [O] au paiement d'une indemnité d'occupation ; - condamner les époux [O] à lui payer la somme de 24 440 euros au titre des loyers et charges échus et impayés, terme de mars 2021 inclus ; - fixer l'indemnité d'occupation à compter du 1er avril 2021 au montant actuel du loyer et des charges, soit 1 060 euros par mois avec revalorisation et condamner les époux [O] à lui payer cette somme jusqu'à leur départ des lieux ; - ordonner l'expulsion des époux [O] au vu du constat de la conformité du commandement de payer ; - infirmer le jugement concernant sa condamnation à payer aux époux [O] la somme de 4 470 euros au titre de remboursement des provisions sur charges ; - condamner les époux [O] aux dépens comprenant le coût du commandement de payer, celui des assignations et celui de la dénonciation à la préfecture ; - confirmer le jugement dans ses autres dispositions ; - condamner les époux [O] à lui verser la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Dans leurs dernières conclusions du 11 mars 2021, les époux [O] invitent à la cour à :- débouter la SCI Realim de l'intégralité de ses demandes ; -

confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la SCI Realim à leur verser la somme de 4 470 euros à titre de remboursement des provisions sur charges ; - accorder aux consorts [O] des délais de paiement de la dette locative ; - condamner la SCI Realim, sous astreinte de 100 euros par jour à la réalisation de travaux de rénovation du logement ; - condamner la SCI Realim à la somme 14 000 euros pour location d'un logement indécent ; - condamner la SCI Realim au paiement de la somme 2 000 au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

**MOTIFS DE LA DECISION** La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel. En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions.

**Sur la validité du commandement de payer et ses conséquences** La clause de résiliation de plein droit ne produit effet que deux mois après un commandement demeuré infructueux délivré par acte d'huissier. Si le locataire n'exécute pas ses obligations dans le délai, la clause résolutoire reprend son plein effet et le locataire est déchu de tout titre d'occupation. Il résulte de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 que le commandement de payer contient, à peine de nullité : 1o La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ; 2o Le montant mensuel du loyer et des charges ; 3o Le décompte de la dette ; 4o L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ; 5o La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ; 6o La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. La cour constate que le bailleur verse, en cause d'appel, le commandement de payer contenant l'ensemble des mentions obligatoires précitées, de sorte qu'il y a lieu de valider l'acte ainsi délivré le 16 avril 2019. Le jugement sera infirmé sur ce point. Par application des dispositions de l'article 1728 du code civil et de l'article 7b de la loi du 6 juillet 1989, le preneur est tenu de payer les loyers aux termes convenus. En outre, la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus a produit effet deux mois après signification du commandement de payer demeuré infructueux. Depuis le 16 juin 2019, date d'expiration du bail, les époux [O], déchus de

tout titre d'occupation sur le bien litigieux, occupent sans droit ni titre les lieux qui devront être libérés dans des conditions précisées au dispositif. L'expulsion étant une prérogative découlant du droit de propriété et, en l'espèce, l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété. Ainsi, à défaut pour eux de quitter volontairement la ferme dans le délai imparti, il y aura lieu de les expulser, ainsi que tous occupants de leur fait, avec l'assistance de la force publique conformément aux articles L. 412-3 et L. 412-4 et suivants du code des procédures civiles d'exécution. Il convient donc de réformer le jugement de ce chef. Il résulte de l'ensemble des écritures des parties que les époux [O] sont redevables, terme de mars 2021 inclus, de la somme de 24 440 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés, étant précisé que le montant de la dette locative n'est pas contesté par les locataires et qu'ils ne présentent aucun moyen de fait ou de droit concernant les charges pour l'avenir, autrement que la demande de remboursement comme il sera examiné ci-après. Il convient par conséquent de les condamner à payer à la SCI Realim la somme de 24 440 euros au titre des loyers et charges échus et restés impayés et des indemnités d'occupation (terme de mars 2021 inclus), ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle de 1 060 euros (correspondant au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi) du 1er avril 2021 jusqu'à libération totale et effective des lieux par eux et tout occupant de leur chef. Sur la demande de remboursement des charges de consommation d'eau Par application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables sont exigibles sur justificatif, de sorte que le bailleur doit établir la réalité de toute dépenses nonobstant le montant des charges appelées et acquittées. En l'espèce, le bail prévoit le paiement mensuel d'une provision sur charge de 30 euros qui a été augmentée à 60 euros au terme d'un avenant du 4 février 2017 valablement versé aux débats. Ni le bail ni l'avenant ne précise les charges incluses dans cette provision et la bailleuse ne produit aucun justificatif de charges, alors que la preuve lui incombe en application de l'article 1315 du code civil devenu 1353. Il s'ensuit qu'elle n'était pas fondée à réclamer des provisions sur charge à ses preneurs. Au surplus, aucune des parties ne verse de décompte ou relevé de charges qui permettrait de scinder les charges relatives à la seule consommation d'eau contestée des autres charges. La cour n'est donc pas en mesure d'établir un montant de charges

en excluant le montant correspondant à la seule consommation d'eau. Force est ainsi de constater que, si la SCI Realim se borne à solliciter l'infirmité du jugement sans justificatif, les époux [O] se bornent quant à eux à demander la confirmation de la décision de première instance, sans apporter la moindre explication sur le montant objet du remboursement. Enfin, la circonstance selon laquelle le corps de ferme inclurait plusieurs bâtiments dont certains ne seraient pas donnés à bail aux époux [O] constitue un élément supplémentaire pour écarter l'exigibilité des charges non justifiées. Il convient par conséquent, en l'absence de discussion sur les montants, de confirmer le jugement de ce chef en ordonnant le remboursement aux époux [O] par la SCI Realim de la somme de 4 070 euros indûment acquittée. Sur la demande de délais formulée par les époux [O] Les intimés sollicitent des délais de paiement en faisant état de leurs difficultés financières. Ils ne produisent toutefois aucun document sur leurs ressources actuelles et sur les difficultés pécuniaires qu'ils rencontrent. Par ailleurs, ils n'ont plus payé leurs loyers depuis de nombreux mois au motif de la dégradation de leur état de santé. Pour obtenir des délais sur le fondement de l'article 1343-5 nouveau du code civil (article 1244-1 ancien), le débiteur doit démontrer sa bonne foi en effectuant des paiements en fonction de ses facultés. Or, la dette des époux [O] s'est aggravée depuis le jugement, comme il a été vu. Il est démontré qu'ils sont dans l'incapacité de respecter un quelconque échéancier. Enfin, il ressort de l'avis de la commission de surendettement qu'aucune amélioration financière n'est à prévoir et que ladite commission demande aux débiteurs de déménager et de se reloger dans un logement moins onéreux correspondant à la composition familiale du couple. La commission ajoute que leur situation est irrémédiablement compromise et les invite à se rapprocher d'un travailleur social en vue d'un relogement. Les intimés doivent donc être déboutés de leur demande de délai. Sur la demande de dommages-intérêts formée par les intimés Les époux [O] sollicitent la condamnation de la SCI Realim à leur payer des dommages-intérêts pour location d'un logement indécemment à hauteur de 1 000 euros par année d'occupation, soit une somme totale de 14 000 euros. Ils versent à l'appui de leur demande et en cause d'appel un procès-verbal d'huissier du 11 février 2021 aux termes duquel il est constaté des traces de coulures sèches au niveau de l'encadrement de la fenêtre droite. Les intimés en déduisent, pour la première fois en appel, une insalubrité des lieux ainsi qu'une indécence du logement. En contrepoint, la SCI Realim, qui ne soulève pas le caractère nouveau de cette demande, rapporte pour sa part la preuve de l'absence d'entretien de la part des locataires du corps de ferme pendant

une durée de 14 ans. Au surplus, le constat d'huissier apparaît insuffisant à établir l'indécence du logement, s'agissant d'un corps de ferme ancien. Il s'ensuit que les intimés seront déboutés de cette demande. Sera également rejetée leur demande sous astreinte de réalisation de travaux de rénovation du logement ; Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à infirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. M. et Mme [O], partie perdante, doivent être condamnés aux dépens de première instance et d'appel ainsi qu'à payer à la SCI Realim la somme de 1 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile. Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par les intimés.

PAR CES MOTIFS, La cour, Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a :- rejeté la demande de la SCI Realim en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en expulsion, en fixation et en condamnation de M. [Z] [O] au paiement d'une indemnité d'occupation, - condamné M. [Z] [O] et Mme [T] [N] épouse [O] à payer à la SCI Realim la somme de 20 200 euros au titre des loyers et charges échus et impayés, terme de septembre 2020 inclus, - rejeté la demande de la SCI Realim formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile, - condamné la SCI Realim aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer, celui de l'assignation et celui de la dénonciation à la préfecture ; Confirme le jugement en ce qu'il a ordonné le remboursement de la somme de 4 470 euros à titre de provisions sur charges ; Statuant à nouveau et y ajoutant : Déclare valide le commandement de payer délivré le 16 avril 2019 par la SCI Realim à M. [Z] [O] et Mme [T] [N] épouse [O] ; Dit que le bail conclu entre les parties le 24 avril 2007 a expiré le 16 juin 2019 et que, depuis cette date, M. [Z] [O] et Mme [T] [N] épouse [O] sont déchus de tout titre d'occupation sur le local loué situé [Adresse 1] ; Dit que faute pour M. [Z] [O] et Mme [T] [N] épouse [O] d'avoir libéré les lieux de leur personne, de leurs biens et de tout occupant de leur chef, deux mois après la notification d'un commandement d'huissier de quitter les lieux portant la mention de la présente décision, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tout occupant de leur chef avec l'assistance de la force publique ; Dit que le sort des meubles se trouvant dans les lieux sera réglé selon les modalités prévues aux articles L. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ; Condamne M. [Z] [O] et Mme [T] [N] épouse [O] à payer à la SCI Realim la somme globale de 24 440 euros au titre des loyers et charges et indemnités d'occupation échus et restés impayés (terme de mars 2021 inclus), ainsi qu'une

indemnité d'occupation mensuelle de 1 060 euros (correspondant au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi) du 1er avril 2021 jusqu'à libération totale et effective des lieux par eux et tout occupant de leur chef ;Déboute M. [Z] [O] et Mme [T] [N] épouse [O] de leur demande de dommages-intérêts, de leur demande sous astreinte de réalisation de travaux de rénovation du logement et de leur demande de délais de paiement ;Condamne M. [Z] [O] et Mme [T] [N] épouse [O] à payer à la SCI Realim la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en première instance et en cause d'appel ;Condamne M. [Z] [O] et Mme [T] [N] épouse [O] au paiement des dépens de première instance et d'appel, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, celui de l'assignation et celui de la dénonciation à la préfecture;Rejette toute autre demande des parties.Le greffier, Le président,

---

## RÉFÉRENCE

---

Cour d'appel de Paris, 11 mai 2021. Base open data des décisions de justice de l'ordre judiciaire, tenue par la Cour de cassation. Diffusée via Légifrance :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043506855>. Données sous Licence Ouverte 2.0.  
Dernière mise à jour de cette fiche le 3 septembre 2026.

Reproduction non opposable : seule la décision notifiée par la juridiction fait foi.