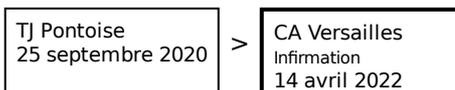


Cour d'appel de Versailles, 12e chambre, 14 avril 2022, n° 20/05475

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Versailles, 12e ch., 14 avr. 2022, n° 20/05475

Juridiction :Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 20/05475

Décision précédente :Tribunal judiciaire de Pontoise, 24 septembre 2020, N° 18/08798

Dispositif :Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président :François THOMAS, président

Avocat(s) :Hubert DURANT DE SAINT ANDRE, Anissa GURANNA, Michel GENTILHOMME, Mélina PEDROLETTI

Cabinet(s) :CABINET GENTILHOMME, SELARL CABINET GOEHRS, SCP INTERBARREAU RONZEAU & ASSOCIES

Texte intégral

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 30B

12e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 14 AVRIL 2022

N° RG 20/05475 - N° Portalis DBV3-V-B7E-UEPN

AFFAIRE :

M^{me} B C née X

C/

[...]

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 25 Septembre 2020 par le TJ de PONTOISE

N° Chambre : 3

N° RG : 18/08798

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

M^e Michel RONZEAU

M^e Mélina PEDROLETTI

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE QUATORZE AVRIL DEUX MILLE VINGT DEUX,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Madame B C née X

née le [...] à [...]

de nationalité Française

[...]

[...]

Représentant : M^e Michel RONZEAU de la SCP RONZEAU ET ASSOCIES, Postulant, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 9-N° du dossier 1826555 -

Représentant : M^e Hubert DURANT DE SAINT ANDRE, Plaidant, avocat au barreau de PARIS

APPELANTE

[...] venant aux droits de la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM)

[...]

[...]

Représentant : M^e Méлина PEDROLETTI, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 626-N° du dossier 25052

Représentant : M^e Michel GENTILHOMME de la SELARL CABINET GENTILHOMME, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E1729-substitué par M^e GURANNA

INTIMEE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 18 Janvier 2022 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur François THOMAS, Président chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur François THOMAS, Président,

Madame Véronique MULLER, Conseiller,

Monsieur Z A, Magistrat honoraire,

Greffier, lors des débats : Monsieur Alexandre GAVACHE

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 7 janvier 1994, les conjoints D-E ont donné à bail commercial à M^{me} B X veuve C (ci-après, M^{me} X) un terrain situé à Montmagny. Le contrat de bail a été renouvelé en dernier lieu le 15 janvier 2003 pour se terminer le 14 janvier 2012.

La Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmagny (ci-après, CAVAM), aux droits de laquelle vient la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (ci-après, CAPV) a acquis ce terrain.

Le 11 juillet 2011, la CAVAM a donné congé à M^{me} X avec refus de renouvellement accompagné d'une indemnité d'éviction.

La CAPV a par la suite saisi le tribunal de grande instance de Pontoise afin de voir désigner un expert aux fins de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction.

Par jugement du 17 juillet 2017, le tribunal de grande instance de Pontoise a :

- Constaté que les activités de M^{me} X ne sont pas soumises à la législation sur les installations classées,

- Débouté en conséquence la CAVAM de sa demande de résiliation du bail,

- Fixé l'indemnité d'éviction due à M^{me} X à la somme de 61.738 €,

- Dit que l'indemnité d'occupation annuelle due par M^{me} X à compter du 14 janvier 2012 était de 15.700

€ jusqu'à son départ effectif des lieux,

- Condamné la CAVAM à payer à M^{me} X la somme de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Ordonné l'exécution provisoire de la décision,

- Condamné la CAVAM aux dépens.

Par arrêt du 16 octobre 2018, la cour d'appel de Versailles a notamment :

- Confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a :

- Débouté le bailleur de sa demande de résiliation du bail,

- Dit que l'indemnité d'occupation annuelle due par

M^{me} X à compter du 14 janvier 2012 est de 15.700 € jusqu'à son départ effectif des lieux,

- Condamné le bailleur au titre des frais irrépétibles et dépens,

- Infirmé le jugement pour le surplus et statuant à nouveau, a :

- Fixé l'indemnité d'éviction due par la CAPV à la somme de 82.638 €,

- Rejeté toutes autres demandes,

- Condamné la CAPV au titre des frais irrépétibles et aux dépens.

Par acte du 17 octobre 2018, la CAPV a assigné M^{me} X devant le tribunal judiciaire de Pontoise.

Par jugement du 25 septembre 2020, le tribunal judiciaire de Pontoise a :

- Constaté que M^{me} X reconnaît avoir reçu paiement de l'intégralité de l'indemnité d'éviction et qu'elle ne conteste plus la recevabilité de la demande d'expulsion formulée par la CAPV ;

- Constaté que M^{me} X est occupante sans droit ni titre de la parcelle qu'elle occupe cadastrée AM 322 située [...], appartenant à la CAPV ;

- Rejeté la demande de délais de grâce ;

- Dit que M^{me} X devra quitter les lieux sis [...] et les laisser libres de toute occupation dans les huit jours de la signification du jugement ;

- A défaut, ordonné l'expulsion de M^{me} X des lieux sis [...] ainsi que celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique ;

- Dit que les meubles trouvés dans les lieux seront entreposés dans un lieu approprié aux frais de M^{me} X et que leur sort sera réglé conformément aux articles L433-1 et suivants et R433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

- Rejeté la demande d'astreinte relative à l'expulsion ;

- Déclaré la demande en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle irrecevable ;

- Déclaré irrecevable la demande tendant à une remise en état des lieux pour exercice d'une activité illicite ;

- Rejeté toutes autres demandes des parties ;

- Condamné M^{me} X aux dépens ;

- Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du jugement.

Par déclaration du 9 novembre 2020, M^{me} X a interjeté appel du jugement.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par dernières conclusions notifiées le 28 octobre 2021, M^{me} X demande à la cour de :

- Infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a refusé à M^{me} X, le moindre délai de grâce ;

- Juger que M^{me} X, qui est à jour de ses règlements au titre de son indemnité d'occupation et élève paisiblement dans les lieux ses trois enfants, est débitrice de bonne foi et malheureuse ;

- Juger qu'elle disposera d'un délai de deux ans pour libérer les lieux de tous occupants de son chef ;

- Juger n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Par dernières conclusions notifiées le 28 avril 2021, la CAPV, venant aux droits de la Communauté

d'agglomération de la Vallée de Montmocerney demande à la cour de :

- Déclarer M^{me} X mal fondée en son appel, l'en débouter ;

- Confirmer la décision entreprise ;

Y ajoutant,

- Condamner M^{me} X à verser à la Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmocerney la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamner M^{me} X aux entiers dépens dont le montant sera recouvré par M^e Méлина Pedroletti, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 18 novembre 2021.

Pour un exposé complet des faits et de la procédure, la cour renvoie expressément au jugement déféré et aux écritures des parties ainsi que cela est prescrit à l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIVATION

Sur la demande de délais de M^{me} X

M^{me} X a limité son appel de la décision en ce qu'elle a refusé de lui reconnaître un délai de grâce, le jugement ayant retenu qu'elle était occupante sans droit ni titre depuis le 15 janvier 2012 et qu'elle aurait dû quitter les lieux à compter du 15 mai 2018 soit trois mois après avoir reçu paiement de l'indemnité d'éviction.

Le jugement a ajouté qu'au vu de l'arrêt M^{me} X aurait dû quitter les lieux depuis le 15 mai 2019, que la nécessité de libérer les lieux était acquise depuis 18 mois, qu'il n'était pas justifié de démarches de recherche de logement ou de difficultés particulières pour se reloger, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'accorder des délais à M^{me} X.

M^{me} X indique être locataire depuis 25 ans du terrain sur lequel elle a construit avec l'accord des précédents propriétaires, ses lieux de travail et d'habitation. Elle ajoute occuper avec ses filles le terrain, payer régulièrement l'indemnité d'occupation, et relève que la poursuite de son activité professionnelle est liée au lieu où elle vit avec ses enfants. Elle fait état de sa bonne foi qui justifie l'octroi de délais de grâce, la CAPV

n'ayant aucune urgence à retrouver l'usage du terrain, les travaux d'aménagement de la zone n'ayant pas commencé.

La CAPV rappelle qu'après paiement de l'indemnité d'éviction, le preneur est tenu de remettre les lieux au bailleur, et qu'en l'espèce le congé a été signifié à M^{me} X le 11 juillet 2011, date à laquelle l'intéressée savait que le propriétaire voulait récupérer les lieux. Elle relève que M^{me} X ne justifie de recherches de relogement qu'après le jugement querellé, alors que l'indemnité d'éviction et son complément lui ont été versés en 2018 et 2019, de sorte que ces recherches n'ont été introduites qu'en réaction au jugement. Elle explique

l'absence de lancement de chantier par son impossibilité de récupérer la jouissance de sa propriété.

L'article L145-29 du code de commerce prévoit notamment qu'en cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction au locataire lui-même ou de la notification à celui-ci du versement de l'indemnité à un séquestre.

En l'espèce, la CAPV indique avoir versé l'indemnité d'éviction à M^{me} X le 14 février 2018 (soit 61.738

€), complétée le 13 février 2019 à la suite de l'arrêt du 16 octobre 2018 (fixant le montant de l'indemnité

d'éviction à 82.638 €), ce qui n'est pas contesté. Aussi, M^{me} X aurait dû remettre les lieux au bailleur le 15 mai 2019, comme l'a indiqué le jugement.

M^{me} X sollicite notamment l'application de l'article 1343-5 du code civil, dont l'alinéa 1er prévoit que le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues. Cependant, elle ne demande pas un délai pour s'acquitter du paiement de sommes dues, mais pour libérer les lieux, de sorte qu'elle ne peut solliciter sur ce fondement un délai de grâce.

L'article 510 du code de procédure civile qu'elle vise également porte sur la procédure d'octroi d'un délai de grâce, en prévoyant qu'il ne peut être accordé que par la décision dont il est destiné à différer l'exécution.

M^{me} X connaît depuis le 11 juillet 2011 la volonté de son bailleur de récupérer son terrain. Elle justifie avoir avec elle deux filles mineures, et produit des pièces attestant des démarches qu'elle a entreprises pour trouver un logement.

Si toutes les pièces versées sont postérieures au jugement, qui avait relevé que M^{me} X ne justifiait pas de ses recherches de logement, il n'en demeure pas moins que les réponses négatives justifient les refus de logement par l'insuffisance de revenus de M^{me} X, avec laquelle vivent deux enfants mineures et scolarisées à proximité. Elle justifie notamment avoir fait une demande de logement social.

Il n'est pas contesté qu'elle paie régulièrement l'indemnité d'occupation, et la CAPV ne justifie pas pour sa part de l'état de préparation des travaux du projet d'aménagement de la parcelle.

Au vu de ce qui précède, il sera octroyé un délai de quatre mois à M^{me} X pour libérer les lieux, et le jugement sera réformé sur ce point.

Sur les autres demandes

M^{me} X supportera le paiement des dépens, il ne sera pas fait droit aux demandes de frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

statuant dans les limites de l'appel, par arrêt contradictoire,

Infirme le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de

délai de grâce de M^{me} X,
y ajoutant,

Dit que M^{me} X disposera d'un délai de quatre mois à compter de la signification de l'arrêt pour libérer les lieux de tous occupants de son chef,

Déboute les parties de leurs autres demandes,

Dit que M^{me} X supportera le paiement des dépens dont le montant sera recouvré par M^e Mélina

Pedroletti, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Prononcé publiquement 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 François THOMAS, Président et par Monsieur Hugo BELLANCOURT, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,