

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



1/4 social

N° RG :
16/11644

N° MINUTE :

Assignation du :
30 juillet 2013

EXPERTISE

E. G.

**JUGEMENT
rendu le 14 novembre 2017**

DEMANDEUR

**ORGANISME DE GESTION DE L'ETABLISSEMENT
CATHOLIQUE D'ENSEIGNEMENT ECOLE DES SAINTS
ANGES dit "OGECE ECOLE DES SAINTS ANGES"**

8 rue de Vouillé
75015 PARIS

représenté par Maître Laurent DELVOLVE de l'AARPI DELVOLE
PONIATOWSKI SUAY Associés 103 boulevard Malesherbes - 75008
PARIS, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #C0542

DÉFENDERESSE

Association OEUVRE DES SAINTS ANGES

8 rue de Vouillé
75015 PARIS

représentée par Maître Jean-François LOUIS, 186 avenue Victor Hugo
- 75116 PARIS, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #P0452

**Expéditions
exécutoires
délivrées le :**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Monsieur Philippe VALLEIX, Premier Vice-Président
Président de la formation

Madame Géraldine DETIENNE, Vice-Présidente
Madame Elodie GUENNEC, Juge
Assesseurs

assistés de Mathilde ALEXANDRE, Greffier lors des débats

DÉBATS

A l'audience du 5 septembre 2017, tenue en audience publique, avis a été donné aux avocats que le jugement serait rendu le 24 octobre 2017 et prorogé au 14 novembre 2017.

JUGEMENT

- Contradictoire.
- En premier ressort.
- Prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.
- Signé par M. Philippe VALLEIX, Président et par Mme Mathilde ALEXANDRE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

L'association Oeuvre des Saints-Anges, oeuvre de bienfaisance fondée en 1844 pour recueillir des petites filles orphelines dans le but de les instruire, de les éduquer et de les intégrer dans le monde du travail, a été reconnue d'utilité publique par décret impérial du 25 décembre 1861.

En 1886, l'association a acquis un terrain de 3.336 m² situé 8 rue de Vouillé dans le XVème arrondissement Paris pour y établir son orphelinat, par la suite transformé en école.

D'abord confié à des congrégations religieuses, l'enseignement a été ensuite dispensé par une Association d'Education Populaire dite AEP qui fut substituée en 1998 par un Organisme de gestion des écoles catholiques, dit OGEC des Saints-Anges.

L'association Oeuvre des Saints Anges, dont les statuts ont été révisés en 1961, est actuellement chargée d'assurer aux enfants d'âge scolaire un enseignement primaire et professionnel, dans les conditions prescrites par la réglementation sur le contrôle des établissements d'enseignement privé, et de leur assurer une éducation morale et religieuse.

La mise à disposition des locaux situés 8 rue de Vouillé dans le XVème arrondissement de Paris s'est faite par la conclusion d'un contrat de commodat entre l'OSA et l'association d'éducation populaire "Association Ecole des Saints Anges" le 24 mars 1982, lui conférant la jouissance gracieuse de la totalité de l'immeuble.

L'article 2 de ce contrat prévoit qu'il est consenti pour une durée de dix ans à compter du 1er septembre 1982, renouvelable par tacite reconduction pour une ou plusieurs périodes de trois ans, sauf dénonciation 18 mois avant la fin de la dernière année scolaire qui termine la période de dix ans et six mois avant la fin de la dernière année scolaire dans les autres cas.

A l'issue des dix premières années, le contrat a été renouvelé par tacite reconduction.

Par lettre du 1^{er} décembre 1999 Madame de Saint-Didier, désignée présidente du conseil d'administration de l'OSA le 31 mars 1999, a mandaté le cabinet FAY, administrateur de bien, pour notifier à l'OGEC Ecole des Saints Anges la résiliation du contrat de commodat à effet du 31 août 2001.

Par jugement du 27 mars 2007, le tribunal de grande instance de Paris en a prononcé l'annulation.

Entre-temps, le 25 novembre 2004, un contrat d'association a été conclu entre l'école et l'Etat.

Le 4 juin 2009, l'OSA a fait notifier la résiliation du contrat de commodat à effet au 1^{er} septembre 2010 par exploit d'huissier du 24 juin 2009 à l'OGEC Ecole des Saints Anges.

Par assignation du 16 novembre 2011, régularisée par un nouvel acte introductif d'instance du 16 janvier 2012, l'OSA a fait assigner l'OGEC Ecole des Saints Anges devant le juge des référés du tribunal de grande instance de PARIS afin d'obtenir son expulsion et la désignation d'un expert judiciaire afin de déterminer la valeur locative de l'immeuble.

Par ordonnance de référé du 17 février 2012, une mesure de médiation a été ordonnée. Cette mesure a pris fin le 4 juillet 2012 sans aboutir. Par ordonnance du 7 septembre 2012, le juge des référés a dit n'y avoir lieu à référé compte-tenu de l'existence d'une contestation sérieuse.

Par acte d'huissier du 21 décembre 2012, l'OSA a fait délivrer, "pour sûreté et à toutes fins", un nouvel acte de dénonciation du contrat de commodat avec effet au 1^{er} septembre 2013.

Par acte d'huissier du 30 juillet 2013, l'OGEC DES SAINTS ANGES a fait assigner l'OSA devant le tribunal de grande instance de Paris.

Par jugement du 29 septembre 2015, l'affaire a fait l'objet d'un retrait du rôle, les parties tentant de trouver une solution négociée. L'affaire a été rétablie au rôle à la demande de l'OSA.

Dans ses conclusions notifiées par voie électronique le 21 avril 2017, l'ORGANISME DE GESTION DE L'ÉTABLISSEMENT CATHOLIQUE D'ENSEIGNEMENT ECOLE DES SAINTS ANGES dit OGEC Ecole des Saints Anges, demande au tribunal, vu les dispositions des articles 30, alinéa 1 et 31 du code de procédure civile, des articles 544, 1134, 1382 du Code civil, de la circulaire et du décret du 22 janvier 1886, de l'article 13-1 du décret du 16 août 1901, des articles 1 et 2 des statuts de l'Œuvre des Saints Anges, association reconnue d'utilité publique, de la volonté des fondateurs, l'historique et la vie de l'association, de :

- dire et juger que la notion d'« *Etablissement d'Enseignement Privé* » destiné à assurer « *une éducation morale et religieuse* » se rapporte nécessairement aux établissements d'enseignement catholiques lesquels agissent au travers d'un OGEC reconnu par la direction de l'Enseignement catholique ;

- dire et juger que l'OSA entend expulser l'OGEC gérant l'Ecole des Saints-Anges pour y réaliser une autre activité qu'un établissement d'enseignement privé religieux ;

- dire et juger que l'OSA, compte-tenu de son objet statutaire en tant qu'association reconnue d'utilité publique, ne peut faire usage de son bien immobilier que dans le but d'assurer l'éducation morale et religieuse de jeunes enfants dans le strict respect de son objet social ;

- dire et juger que la limitation apportée à son droit de propriété répond à un motif d'intérêt général sous le contrôle, tant du Ministère de l'Intérieur que du Ministère de l'Education Nationale ;

- dire et juger que la délibération de l'OSA du 18 juin 2012 ayant décidé de résilier le contrat de commodat permettant à l'OSA de respecter son objet social par l'enseignement donné dans le respect des textes applicables par l'OGEC, est contraire à l'objet social de l'OSA ;
En conséquence,

- dire et juger que cette délibération de l'Assemblée Générale de l'OSA du 18 juin 2012 est frappée d'une nullité absolue ;

- dire et juger que la résiliation du contrat de commodat notifiée par Maître BRISSE, Huissier de Justice, le 21 décembre 2012 à l'OGEC est nulle et de nul effet ;

Vu les dispositions de l'article 117 du code de procédure civile et de l'article 9, alinéa 2, des statuts de l'OSA :

- dire et juger que la lettre de dénonciation du commodat en date du 4 juin 2009 n'a pas été signée par le Président du Comité Consultatif ;

- dire et juger que l'acte de dénonciation par le Ministère de Maître BRISSE, Huissier de Justice, en date du 24 juin 2009, n'a pas été délivré par l'OSA, représentée par le Président de son Comité Consultatif ;

- dire et juger qu'il s'agit d'une nullité de fond affectant la validité de la dénonciation du contrat de commodat ;

- dire et juger nul et de nul effet, l'acte de dénonciation du contrat de commodat en date du 24 juin 2009 ;

Vu les dispositions de l'article 122 du code de procédure civile et de l'article 3 des statuts de l'OSA, vu le rapport public 2009 de la Section de l'Intérieur du Conseil d'Etat EDCE n° 60, l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Versailles, 1ère Chambre Section 1 du 30 mai 2013, de :

- dire et juger qu'à la date de l'Assemblée Générale du 18 juin 2012 des membres ayant participé au vote n'étaient pas à jour de leurs cotisations à l'OSA ;

- dire et juger que l'ordre du jour listé dans les 48 pouvoirs versés aux débats comportait exclusivement mandat de tentative de règlement amiable au litige ;
 - dire et juger que la résolution 7 décidant l'expulsion de l'OGEC n'était pas prévue dans l'ordre du jour ;
 - dire et juger que l'OSA n'apporte pas la preuve dont elle a la charge de la validité du vote des membres ayant abouti à la 7ème résolution de l'Assemblée Générale du 18 juin 2012 ;
 - en l'état, dire et juger nulle et de nul effet la 7ème résolution de l'Assemblée Générale du 18 juin 2012 ;
- Sur les demandes reconventionnelles de l'OSA :
- dire et juger que le contrat de commodat s'est poursuivi par tacite reconduction à compter du 1er septembre 2010 au 30 août 2013 et est toujours actuellement en cours ;
 - débouter l'OSA de l'intégralité de ses demandes concernant l'expulsion de l'OGEC et le paiement d'une indemnité d'occupation ;
 - constater le droit au maintien de l'OGEC dans les locaux en raison de la non-conformité par rapport à l'objet social de l'OSA de la demande de résiliation du contrat de commodat ;
 - débouter l'OSA de ses demandes en paiement d'astreinte et de dommages-intérêts ;
 - débouter l'OSA de sa demande d'exécution provisoire ;
 - donner acte à l'OGEC qu'elle serait prête à financer la réalisation d'un buste représentant feu Madame la Baronne de SAINT DIDIER, selon un devis au prix du marché à verser aux débats et accepté par les parties ;
- Constatant le préjudice moral et matériel de l'OGEC, de :
- condamner l'OSA à lui payer une somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts ;
 - condamner l'OSA au paiement d'une somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
 - condamner l'OSA aux entiers dépens.

Dans ses conclusions notifiées par voie électronique le 20 février 2017, l'association OEUVRE DES SAINTS ANGES demande au tribunal, vu les articles 544, 1134 ancien, 1382 ancien, 1104 nouveau, 1240 nouveau et 1888 du Code civil, de :

- dire que le contrat de commodat du 24 mars 1982 est venu à expiration le 31 août 2010 ;
 - constater que l'OGEC école des Saints Anges a accepté la résiliation du contrat de commodat par son courrier du 10 décembre 2009 et dire qu'elle est irrecevable à en demander aujourd'hui la nullité ;
 - constater en outre que le contrat de commodat a été conclu en violation des dispositions de ses statuts et de son statut d'association reconnue d'utilité publique et qu'il aurait été annulable s'il n'avait pas été résilié préalablement ;
 - dire que l'OGEC école des Saints Anges est occupant sans droit ni titre depuis le 1er septembre 2010 des locaux sis 8 rue de Vouillé à PARIS (75015), propriété de l'association OEUVRE DES SAINTS ANGES ;
- Subsidiairement :
- dire que le contrat de commodat du 24 mars 1982 est venu à expiration le 31 août 2013 ;

- constater que l'OGEC école des Saints Anges est occupant sans droit ni titre depuis le 1er septembre 2013 des locaux sis 8 rue de Vouillé à PARIS (75015), sa propriété ;

En conséquence :

- prononcer l'expulsion de l'OGEC école des Saints Anges et de tous occupants de son chef ;

- dire que l'OGEC école des Saints Anges et tous occupants de son chef devront avoir quitté les lieux au plus tard le 31 juillet 2017 ;

- dire qu'à défaut, l'OGEC Ecole des Saints Anges sera condamné à une astreinte de 1.000 euros par jour de retard à compter du 1er août 2017, qu'elle pourra faire judiciairement liquider ;

- dire qu'il sera recouru en tant que de besoin à l'assistance de la Force Publique et d'un serrurier ;

- condamner l'OGEC école des Saints Anges à lui payer une somme de 70.000 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation, à compter du 1er septembre 2010 jusqu'à parfaite libération des lieux, soit au 31 juillet 2017 : 5.810.000 euros ;

Subsidiairement :

- condamner l'OGEC ECOLE DES SAINTS ANGES à lui payer une somme de 70.000 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation, à compter du 1er septembre 2013 jusqu'à parfaite libération des lieux, soit au 31 juillet 2017: 3.290.000 euros ;

Dans tous les cas :

- condamner l'OGEC ECOLE DES SAINTS ANGES à lui payer la somme de 68.000 euros à titre de dommages-intérêts pour le remplacement du buste en marbre de la Baronne de SAINT DIDIER et de la colonne le supportant, ainsi que pour la perte patrimoniale résultant de la disparition de ces derniers;

- débouter l'OGEC ECOLE DES SAINTS de l'ensemble de ses demandes, en tous leurs chefs et moyens ;

- condamner l'OGEC ECOLE DES SAINTS ANGES à lui la somme de 15.000 euros à titre d'indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner l'OGEC ECOLE DES SAINTS ANGES aux entiers dépens qui seront recouverts directement par Maître Jean-François LOUIS, associé de la SCP SOUCHON-CATTE-LOUIS, en application de l'article 699 du Code de Procédure civile ;

- assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 27 juin 2017.

MOTIVATION

I - Sur la recevabilité de l'OGEC Ecole des Saints Anges

Invoquant le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui mais également la bonne foi dans les relations contractuelles, l'association OSA soutient en premier lieu que la dénonciation du contrat de commodat qu'elle a effectuée par acte d'huissier du 24 juin 2009 à effet du 1^{er} septembre 2010, a été acceptée par l'OGEC Ecole des Saints Anges, au terme d'un courrier en réponse adressé six mois plus tard par le président de son conseil d'administration, si bien qu'elle est désormais irrecevable à en contester la forme comme le bien fondé.

Par courrier du 10 décembre 2009, Monsieur Jean-Claude OLIVIER, président du conseil d'administration de l'OGEC, a indiqué : *“nous accusons réception de la résiliation du commodat qui nous lie et que nous avons reçue par lettre recommandée le 4 juin 2009. Nous souhaitons entamer dès à présent des discussions avec l'Oeuvre en vue d'envisager un bail commercial qui nous permettra d'assurer la continuation de l'exploitation de l'école en conformité avec l'objet social de l'oeuvre”*.

Comme le souligne l'OGEC Ecole des Saints Anges, la formulation de ce courrier, simple accusé de réception, n'est pas dénuée d'équivoque si bien qu'il ne peut être considéré comme une acceptation sans condition de la dénonciation ainsi reçue.

Par conséquent, l'OGEC Ecole des Saints-Anges doit être déclarée recevable à en contester la régularité.

II - Sur la nullité des actes de dénonciation du commodat pour contrariété à l'objet social de l'association

Au fond, l'OGEC Ecole des Saints Anges soutient tout d'abord que les actes de dénonciation du contrat de commodat doivent être annulés comme étant contraires à l'objet social de l'association OSA, étant toutefois souligné qu'elle ne tire expressément conséquence de l'exposé de ce moyen présenté comme général, qu'en ce qui concerne les actes de dénonciation effectués en 2012.

Invoquant le principe de spécialité, elle considère qu'en mettant fin au contrat de commodat et en l'expulsant pour reprendre possession de l'ensemble immobilier sans proposer de remplacement par une autre structure d'enseignement privé, l'association se prive du seul moyen de réaliser son objet social, qui doit pourtant être strictement respecté. Elle souligne que la reconnaissance d'utilité publique de l'association OSA et l'acquisition des terrains de la rue de Vouillé sont étroitement liés et qu'elle est une oeuvre d'éducation religieuse soumise aux conditions des établissements d'enseignement privé. Elle estime dès lors que l'OSA ne peut accomplir son objet social qu'à travers elle, puisqu'elle dispose des agréments nécessaires du Ministère de l'éducation nationale pour gérer un établissement privé d'enseignement catholique.

L'OSA conteste en substance le fait que le contrat de commodat conclu avec l'OGEC Ecole des Saints Anges puisse constituer la seule manière de réaliser son objet social, soutenant au contraire qu'il n'en est qu'une modalité d'exécution. Elle soutient qu'aucune disposition statutaire ou légale ne lui intime l'obligation de faire assurer cette éducation par un établissement dépendant de l'enseignement catholique, ni a fortiori plus précisément par l'OGEC des Saints Anges, simple co-contractant, et en tout cas pas à titre gratuit. Elle dénonce même cette situation comme étant contraire à ses statuts et à la loi de 1901 puisqu'elle est ainsi privée du moyen de tirer de son patrimoine les ressources lui permettant de fonctionner, la reconnaissance d'utilité publique étant subordonnée à la justification de ressources suffisantes et d'un équilibre financier. Elle note encore que l'école des Saints-Anges ne prévoit ni enseignement professionnel ni internat

Il est constant que la capacité d'une association est limitée aux actes correspondant à son objet, c'est-à-dire aux activités auxquelles elle entend se livrer définies précisément dans ses statuts. Dès lors, les actes accomplis en violation de cet objet social doivent être tenus pour irréguliers.

En l'espèce, l'association reconnue d'utilité publique dite Œuvre des Saints Anges est actuellement régie par des statuts approuvés par arrêté du 8 mai 1961.

L'article 1er de ses statuts dispose que l'association a "pour but de dispenser à ses enfants d'âge scolaire un enseignement primaire et professionnel, dans les conditions prescrites par la réglementation sur le contrôle des établissements d'enseignement privé, de leur assurer une éducation morale et religieuse et de pourvoir ensuite à leur placement" [...]. L'article 2 indique « les moyens de l'association sont : l'Ecole avec internat. »

C'est dans ce cadre que le contrat de commodat entre l'association OSA et l'AEP a été conclu le 24 mars 1982.

Cependant, si les statuts de 1961 de l'association OSA prévoient que l'objet social doit effectivement s'accomplir au moyen d'un établissement d'enseignement privé en dispensant « (...) *une éducation morale et religieuse* (...) », force est de constater que le lien avec l'Eglise catholique, s'il apparaît de fait au fil de l'histoire de l'association par l'action des congrégations religieuses puis des structures d'enseignement qui ont géré l'orphelinat et l'école, ne résulte en revanche d'aucun engagement statutaire.

En tout état de cause, quand bien même serait admis un lien statutaire avec l'enseignement catholique, aucun élément ne lie spécifiquement l'OSA à l'OGEC Ecole des Saints Anges, au-delà du contrat de commodat dont les conditions de dénonciation sont contestées.

Dès lors, le contrat de commodat conclu avec l'AEP puis l'OGEC Ecole des Saints Anges, contrairement aux allégations de cette dernière, ne peut être considéré comme le moyen exclusif pour l'association OSA de réaliser son objet social, n'étant au contraire qu'une modalité juridique parmi d'autres réalisables dans le respect des statuts.

Le principe de la résiliation du contrat est, en outre, expressément prévu au contrat, conformément aux dispositions de l'article 1888 du code civil.

En effet, l'article 2 du contrat indique qu'il est "*consenti pour une durée de 10 ans à compter du 1^{er} septembre 1982, renouvelable par tacite reconduction pour une ou plusieurs périodes de 3 ans, sauf dénonciation 18 mois avant la fin de la dernière année scolaire qui termine la période de 10 ans, et six mois avant la fin de la dernière année scolaire dans les autres cas.*" Le paragraphe suivant prévoit encore que "*l'emprunteur s'engage à quitter les lieux dans le mois qui suivra la fin de l'année scolaire au cours de laquelle l'application de la clause de l'alinéa précédent lui aura été notifiée*".

Dès lors, l'OGEC Ecole des Saints Anges ne dispose d'aucun droit acquis au maintien dans les lieux à l'expiration du délai d'occupation contractuellement fixé par les parties.

S'agissant de l'absence de projet alternatif abouti en l'état, si, dans un courrier en date du 18 janvier 2012, le chef du bureau des associations et fondations du ministère de l'intérieur a écrit à Madame De Saint Didier : *“il apparaît que l'objet de la procédure que vous engagez est difficilement conciliable avec l'objet social de l'association. En effet, en expulsant l'OGEC, sans proposer de remplacement par une autre structure d'enseignement, l'association se prive du seul moyen de remplir son objet social”*, il ajoute néanmoins clairement que *“s'il s'avérait que l'objet au titre duquel cette reconnaissance a été accordée n'était plus rempli, une procédure de retrait de reconnaissance d'utilité publique pourrait être engagée”*. Ceci n'est pas de nature à justifier un maintien dans les lieux de l'OGEC Ecole des Saints Anges en contrariété avec les dispositions contractuelles qui font la loi des parties.

Par conséquent, le moyen tiré de ce que les actes de dénonciation seraient nuls du seul fait de leur contrariété à l'objet social de l'association OSA, ne peut prospérer.

III - Sur la nullité de l'acte de dénonciation du contrat de commodat du 24 juin 2009

L'OGEC soutient ensuite que l'acte de dénonciation du commodat délivré par huissier de justice le 24 juin 2009 est nul sur le fondement des dispositions de l'article 117 du code de procédure civile car l'OSA y est représentée par son président, qui n'en a pas le pouvoir.

L'OSA soutient que c'est de mauvaise foi que l'OGEC déduit du substantif “président” qu'il s'agit nécessairement du président du conseil d'administration et non du président du conseil consultatif. Elle relève que le contrat de commodat avait lui-même été signé par le “président” de l'association sans indication supplémentaire, le comité consultatif ayant d'ailleurs cessé d'exister pendant plusieurs décennies. Elle souligne en tout état de cause que c'est bien l'organe décisionnaire, à savoir le conseil d'administration, qui a pris la décision de mettre fin au contrat de commodat, confirmé en cela par l'assemblée générale et qu'ils ont en outre expressément mandaté un conseil, Maître COULHAC MAZERIEUX, pour effectuer les formalités de dénonciation.

Dans son jugement du 27 mars 2007, le tribunal de grande instance de Paris a rappelé que le conseil d'administration de l'association est habilité à prendre toute décision concernant le contrat de commodat conclu avec l'école qui occupe l'immeuble du 8 rue de Vouillé dans le XVème arrondissement de Paris.

Or, il n'est pas discuté en l'espèce que le conseil d'administration de l'OSA, les 15 octobre 2007 et 17 novembre 2008, puis l'assemblée générale ordinaire de l'association, les 19 novembre 2007 et 15 décembre 2008, ont voté à l'unanimité la dénonciation du contrat de commodat.

Certes, l'acte d'huissier de justice dénonçant le contrat de commodat le 24 juin 2009 a été remis à la demande de "l'association OEUVRE DES SAINTS-ANGES agissant poursuites et diligences de son Président, domicilié audit siège en cette qualité", alors que l'article 9 alinéa 2 des statuts de l'OSA précise que l'association est représentée en justice et dans tous les actes de la vie civile par le président du comité consultatif, Madame de SAINT-DIDIER, en sa qualité de "Présidente de l'association", ayant signé le courrier de résiliation du 4 juin 2009 adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cependant, outre le fait que le terme "président" est mentionné sans plus de précision, les extraits des procès-verbaux des délibérations du conseil d'administration mais également ceux de l'assemblée générale ordinaire précités, ont été annexés à l'acte de dénonciation et Maître COULHAC MAZERIEUX, avocat, y est expressément mandatée pour procéder aux démarches de dénonciation, ce qui a été fait. De surcroît, le comité consultatif, en ce compris son président, a lui-même, au terme de deux avis rendus à l'unanimité des membres les 19 novembre 2007 et 17 novembre 2008 également annexés, avalisé l'ensemble des décisions prises.

Par conséquent, il y a lieu de considérer que le défaut de pouvoir allégué n'est pas fondé et que la dénonciation du contrat de commodat est régulière. Elle doit en conséquence produire ses effets au 1^{er} septembre 2010, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les moyens relatifs à la dénonciation du contrat de commodat en date du 21 décembre 2012.

IV - Sur les demandes reconventionnelles de l'OSA

- Sur la demande d'expulsion

Compte-tenu de la dénonciation du contrat de commodat à effet du 1^{er} septembre 2010, l'OGEC Ecole des Saints-Anges est occupant sans droit ni titre du 8 rue Vouillé 75015 Paris depuis cette date.

L'association OSA apparaît donc en droit de solliciter l'expulsion de l'OGEC Ecole des Saints-Anges et de tout occupant de son chef sans que cela ne puisse être qualifié de voie de fait, cette mesure n'étant qu'une application des stipulations contractuelles.

Dans ses dernières conclusions, l'OSA demandait l'expulsion au 31 juillet 2017, fin de l'année scolaire. Il y a lieu de retenir la fin de l'année scolaire actuellement en cours, soit le 31 juillet 2018.

Il n'apparaît pas nécessaire d'ordonner une mesure d'astreinte pour garantir la bonne exécution de la décision.

- Sur l'indemnité d'occupation

En conséquence de cette occupation sans droit ni titre, l'OGEC Ecole des Saints Anges est redevable d'une indemnité d'occupation.

L'association OSA invoque la valeur locative des lieux, situés 8 rue de Vouillé dans le XVème arrondissement, composés d'un terrain de plus de 2.600 m² pour une superficie bâtie utile de 3.000 m². Elle produit aux débats trois attestations d'agences immobilières parisiennes l'évaluant en décembre 2006 à 720.000 euros par an. Elle propose de réévaluer ce montant de 8% compte-tenu de la progression des loyers parisiens pendant 10 ans, et sollicite la fixation de l'indemnité à la somme de 830.000 euros, soit 70.000 euros par mois. Elle dénie toute particularité à la situation et dénonce un enrichissement sans cause de l'OGEC Ecole des Saints Anges.

L'OGEC Ecole des Saints Anges dénonce l'intention spéculative de l'association OSA, dont les sommes réclamées sont qualifiées d'exorbitantes. Elle conteste le fait qu'une indemnité puisse être fixée sur la valeur locative de l'immeuble, dans la mesure où l'OSA est une association reconnue d'utilité publique, qu'elle ne peut envisager de louer son immeuble dans le cadre de baux commerciaux reposant uniquement sur le prix du marché, et qu'il existe des règles spécifiques afférentes au calcul d'un loyer pour une école. L'OGEC demande la fixation d'une indemnité tenant compte de la nature du bien et de la condition particulière de l'emprunteur. Elle produit une attestation d'expert comptable certifiant que des tarifs particuliers sont accordés aux établissements scolaires.

En l'état de cette contestation et compte-tenu de la spécificité de l'activité exercée dans le cadre de ladite occupation, le tribunal estime nécessaire de recourir à un expert judiciaire, dans les termes prévus au dispositif de la présente décision. Il sera donc sursis à statuer sur la demande relative à l'indemnité d'occupation dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise. Compte tenu du fait que l'OSA est demanderesse à la fixation d'une indemnité d'occupation pour la période d'occupation sans droit ni titre, l'avance de ces frais d'expertise sera à sa charge.

- Sur le coût de remplacement du buste disparu de la Baronne de Saint Didier

L'association OSA indique qu'un buste en marbre blanc de la Baronne de Saint Didier datant de 1897 a disparu avec la colonne sur laquelle il était scellé. L'OGEC Ecole des Saints Anges ne le conteste pas, reconnaissant que le buste a été cassé lors de travaux de peinture réalisés dans l'école.

L'association OSA demande réparation du préjudice ainsi subi sur le fondement de l'article 1382 du code civil, désormais 1240 du code civil, et produit au soutien de sa demande de dommages-intérêts un devis remis par Monsieur MARTINEZ, tailleur de pierre et sculpteur sur marbre, d'un montant de 48.000 euros TTC pour la réalisation d'un buste de la Baronne en marbre de Carrare et de sa colonne, sollicitant par ailleurs un dédommagement pour la perte patrimoniale qui en résulte qu'elle évalue à 20.000 euros.

Si l'OGEC accepte de s'engager à financer un nouveau buste dans le même matériau que celui d'origine, elle ne produit toutefois aucun devis pour étayer sa contestation de celui proposé par l'OSA.

De ce fait, l'OGEC Ecole des Saints Anges admettant la disparition de ce buste, il y a lieu de la condamner à réparer le préjudice subi par l'OSA sur la base du devis qui n'est pas utilement contesté. Elle sera donc condamnée à payer la somme de 48.000 euros à titre de dommages-intérêts. En revanche, l'OSA sera déboutée du surplus de sa demande d'indemnisation, faute de démontrer l'existence d'un préjudice complémentaire de perte de valeur.

V - Sur la demande de dommages-intérêts de l'OGEC

Succombant à titre principal, l'OGEC Ecole des Saints Anges ne peut qu'être déboutée de sa demande de dommages-intérêts en réparation d'un préjudice matériel et moral lié à la nécessité d'assurer la défense tant de ses intérêts que de celui des parents d'élèves et des enfants scolarisés.

VI - Sur les demandes annexes

Compte-tenu de la mesure d'instruction ordonnée par le tribunal, il y a lieu de surseoir à statuer sur la demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et de réserver les dépens de l'instance.

Compte-tenu de la nature de l'affaire, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

Déclare l'OGEC Ecole des Saints Anges recevable en ses demandes ;

Déboute l'OGEC Ecole des Saints Anges de sa demande d'annulation de la dénonciation du contrat de commodat du 24 juin 2009 ;

Constate que l'OGEC Ecole des Saints Anges est occupant sans droit ni titre de l'ensemble situé 8 rue de Vouillé à Paris (75015) depuis le 1^{er} septembre 2010 ;

Autorise l'Association Oeuvre des Saints Anges à faire procéder à l'expulsion de l'OGEC Ecole des Saints Anges ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef, avec l'assistance si nécessaire de la force publique et d'un serrurier, des locaux situés 8 rue Vouillé dans le XV^{ème} arrondissement de Paris, à compter du 31 juillet 2018 ;

Dit n'y avoir lieu à prononcer une mesure d'astreinte ;

Dit que l'OGEC Ecole des Saints Anges est redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle au profit de l'OSA du 1^{er} septembre 2010 à la date de libération effective des lieux.

Condamne l'OGEC Ecole des Saints Anges à payer à l'Association Oeuvre des Saints Anges la somme de 48.000 euros (quarante huit mille euros) à titre de dommages-intérêts en réparation du dommage résultant de la disparition du buste en marbre de la Baronne de Saint Didier et de la colonne la supportant ;

Déboute l'association Oeuvre des Saints Anges de sa demande de dommages-intérêts complémentaires afférents à la perte de valeur patrimoniale ;

Déboute l'OGEC Ecole des Saints-Anges de sa demande de dommages-intérêts ;

Avant dire droit sur la demande de fixation et de condamnation afférente au paiement d'une indemnité d'occupation :

Ordonne une mesure d'expertise immobilière :

Désigne pour y procéder :

Madame Françoise MAIGNE-GABORIT

11 Boulevard Malesherbes

75008 PARIS

Tél : 01.40.71.01.70

Fax : 01.53.30.02.54

Email : secretariat@mgg-experts.com

avec pour mission de :

Conformément aux dispositions des articles 263 à 281 du code de procédure civile, après avoir procédé à une visite ou plusieurs visites de l'ensemble immobilier litigieux situé 8 rue Vouillé, 75015 - PARIS, en la présence contradictoire des parties et de leurs conseils juridiques ou techniques ou ceux-ci ayant été dûment convoqués, avoir contradictoirement examiné l'ensemble des pièces produites par les parties ou leurs conseils, avoir entendu contradictoirement les parties et leurs conseils en leurs dires et explications ainsi que tous sachants, le cas échéant en s'adjoignant tout sapiteur dans une spécialité autre que la sienne, et avoir effectué d'initiative toutes investigations, diligences ou vérifications lui paraissant utiles à l'échange contradictoire entre les parties et à la solution du litige, proposer une estimation de la valeur locative de cet ensemble immobilier depuis le 1^{er} septembre 2010, compte tenu du marché immobilier, de la nature de l'activité exercée et des circonstances de la cause.

Dit que l'expert pourra le cas échéant constater que sa mission est devenue sans objet à raison de la conciliation des parties, en ce cas, qu'il en fera rapport au Juge chargé du contrôle des expertises de la 1/4 social et qu'à défaut de conciliation, il dressera rapport de ses opérations et conclusions.

Dit que l'expert devra déposer son rapport en double exemplaires au Greffe de la 1/4 social de ce Tribunal **avant le 14 juin 2018 inclus**, délai de rigueur, sauf prorogation expresse accordée par le Juge chargé du contrôle des expertises de la 1/4 social ;

Fixe à la somme de **3.000 euros (trois mille euros)** la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, à la charge de l'association Oeuvre des Saints Anges ;

Dit que cette somme sera consignée par l'association Oeuvre des Saints Anges à la Régie du Tribunal, dont les coordonnées figurent ci-après, dans un délai de **2 mois** maximum à compter du présent jugement, **versement au plus tard le 14 janvier 2018 inclus** ;

**Service de la régie
4 bld du Palais escalier D, Entresol 1
75055 PARIS RP**

Accueil ouvert du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00
01.44.32.56.71 et 01.44.32.59.33 et 01.44.32.64.63

regie.tgi-paris@justice.fr

Sont acceptées les modalités de paiements suivantes :

- virement bancaire

- chèque établi à l'ordre du régisseur du TGI de Paris (en cas de paiement par le biais de l'avocat uniquement chèque CARPA ou chèque tiré sur compte professionnel)

- à défaut espèces jusqu'à 1.000,00€ maximum

Le règlement doit impérativement être accompagné d'une copie de la présente décision.

Dit que faute de consignation dans ce délai impératif, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet,

Commet le Juge chargé du contrôle des expertises pour contrôler les opérations de l'expert ;

Dit qu'en cas de refus où d'empêchement de l'expert désigné, il sera procédé à son remplacement par le Juge chargé du contrôle des expertises ;

Sursoit à statuer sur les demandes relatives à l'article 700 du code de procédure civile ;

Réserve les dépens ;

Renvoie à l'audience de mise en état du **20 février 2018**, à 10h00, Salle de la première chambre supplémentaire, pour vérification du versement de la provision ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la décision.

Fait et jugé à Paris le 14 novembre 2017

Le Greffier

Le Président

M. ALEXANDRE

Ph. VALLEIX