

Cour d'appel de Paris, du 3 décembre 1999, 1999-15148

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	03/12/1999
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935897

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - REFERE - Applications diverses - Bail commercial - Résiliation

COUR D'APPEL DE PARIS 14ème chambre, section B ARRÊT DU 3 DÉCEMBRE 1999

(N , 5 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 1999/15148 Pas de jonction Décision dont appel : Ordonnance de référé rendue le 19/05/1999 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de PARIS - RG n : 1999/54903 (M. X...) Date ordonnance de clôture : 3 Novembre 1999 Nature de la décision : CONTRADICTOIRE Décision : INFIRMATION APPELANTE : S.A. LES GALERIES D'ANTIN, exerçant sous l'enseigne JNS3, agissant poursuites et diligences de son président directeur général domicile audit, ayant son siège 46 rue de la chaussée d'Antin 75009 PARIS représentée par la SCP FANET-SERRA, Avoué assistée de Maître SALAMA, (Cabinet AYACHE SALAMA), Toque P 334, Avocat au Barreau de PARIS INTIMÉE : S.A. HÔTEL ARONA, prise en la personne de ses représentants légaux ayant son siège 46 rue de la chaussée d'Antin 75009 PARIS représentée par la SCP D AURIAC-GUIZARD, Avoué assistée de Maître LEVY ANSELLEM, Toque C 721, Avocat au Barreau de PARIS COMPOSITION DE LA COUR, Lors des débats : M.VALETTE, conseiller rapporteur, a entendu les plaidoiries, les parties ne s'y étant pas opposé, puis il en a rendu compte à la Cour dans son délibéré. Lors du délibéré : Président : M. CUINAT Y... : MM. Z... et VALETTE DÉBATS : à l'audience publique du 3 novembre 1999 GREFFIER : Mme A... lors des débats et Mme B... au prononcé de l'arrêt. ARRÊT :

CONTRADICTOIRE Prononcé publiquement par M. CUINAT, Président, lequel a signé la minute de l'arrêt avec Mme B..., Greffier.

* La société anonyme LES GALERIES D'ANTIN, exerçant sous l'enseigne JNS3, a relevé appel d'une ordonnance rendue le 19 mai 1999 par le Président du Tribunal de grande instance de PARIS qui l'a déboutée de sa demande tendant à faire expulser la société Hôtel ARONA des locaux commerciaux qu'elle occupe sis 46 rue de la Chaussée d'Antin à PARIS

(9ème). À l'appui de son appel la société LES GALERIES D'ANTIN fait grief au premier juge dans ses dernières conclusions du 3 novembre 1999 : - d'une part, d'avoir fait abstraction de la violation par la société Hôtel ARONA des clauses de son "sous-bail", et de ne pas s'être prononcé sur le trouble à l'ordre public résultant des faits de proxénétisme hôtelier commis et reconnus par les dirigeants et exploitants de cette société ; - d'autre part, d'avoir inexactement apprécié le caractère habituel de ces faits de proxénétisme. Elle se prévaut du jugement définitif rendu le 25 juin 1998 par le Tribunal correctionnel de PARIS qui a condamné M. Mamdane RAZEM et son fils M. Hicham RAZEM à des peines d'emprisonnement assorties du sursis pour proxénétisme hôtelier. Elle considère que ces faits qui révèlent un manquement grave aux clauses du "sous-bail", constituent une cause de résiliation immédiate de celui-ci et justifient l'expulsion de la société Hôtel ARONA, en application de l'article 809 du NCPC. Elle fonde également ses demandes sur les dispositions de l'article 706-40 du Code de Procédure Pénale et soutient que,

contrairement à ce qu'a considéré le premier Juge, le fait pour les exploitants et dirigeants de la société Hôtel ARONA d'avoir toléré des faits de proxénétisme hôtelier pendant toute l'année 1997, et à tout le moins jusqu'au mois d'octobre 1997, caractérise suffisamment la pratique habituelle exigée par ce texte. Elle prétend qu'il importe peu que la société Hôtel ARONA n'ait pas été elle-même condamnée pénalement pour faire obstacle à l'application de l'article 706-40 du Code de procédure pénale ; que de la même manière il est sans effet que l'actuel dirigeant de la société Hôtel ARONA ne soit plus M. Mamdane RAZEM, ainsi que celle-ci le fait valoir à tort, sans au demeurant le justifier. Pour ces raisons, elle demande à la Cour : - d'ordonner la résiliation du "sous-bail commercial" consenti à la société Hôtel ARONA tant sur le fondement de l'article 809 du NCPC que sur celui de

l'article 706-40 du Code de procédure pénale ; - d'ordonner en conséquence l'expulsion immédiate de la société Hôtel ARONA et de toutes personnes de son chef des lieux occupés, et ce, au besoin avec l'assistance de la force publique ; - d'ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles désigné par elle ou dans tel autre lieu de son choix, à la charge et aux frais de la société Hôtel ARONA, notamment en garantie de toutes les sommes qui pourraient lui être dues ; - de fixer l'indemnité d'occupation due par la société Hôtel ARONA jusqu'à son départ des lieux à la somme correspondant au loyer qu'elle acquitte actuellement ; - de condamner la société Hôtel ARONA au paiement d'une somme de 20.000 F au titre de l'article 700 du NCPC, ainsi qu'aux dépens. Par conclusions du 7 octobre 1999, la société Hôtel ARONA, intimée et appelante incident, soulève l'incompétence du juge des référés pour connaître des demandes de la société Hôtel ARONA en raison de l'existence des contestations sérieuses auxquelles celles-ci se heurtent. Elle prétend tout d'abord que la première contestation porte sur la nécessité de déterminer dans quelle mesure les actes de proxénétisme reprochés à M. RAZEM revêtent un caractère habituel, ce qui ne peut être tranché que par le juge du fond. Elle invoque ensuite une seconde contestation tirée du fait que la société Hôtel ARONA alors qu'elle est seule sous-locataire n'a fait l'objet d'aucune condamnation pénale par le Tribunal correctionnel de PARIS ; que si par ailleurs, la culpabilité de M. RAZEM a été retenue, celui-ci a démissionné de ses fonctions de dirigeant de la société Hôtel ARONA depuis le 31 décembre 1998. Subsidiairement, elle fait valoir que la procédure intentée par la société LES GALERIES D'ANTIN est fondée en réalité sur le seul souci de résilier à moindre frais le sous-bail qu'elle lui a consenti. Elle conclut à la confirmation de l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a débouté la société LES

GALERIES D'ANTIN des fins de sa demande et, y ajoutant, de faire droit à son appel incident en condamnant ladite société à lui payer la somme de 100.000 F sur le fondement de l'article 700 du NCPC.

*

SUR CE, Considérant que l'article 706-40 du Code de procédure pénale dispose que "lorsque les faits visés par l'article 225-10 du Code Pénal sont pratiqués de façon habituelle, la résiliation du bail et l'expulsion du

locataire, sous-locataire ou occupant qui se livre à la prostitution ou la tolère, sont prononcées par le juge des référés, à la demande du Ministère public, du propriétaire, du locataire principal ou des occupants ou voisins de l'immeuble ; Considérant en l'espèce qu'il résulte des pièces versées aux débats que par jugement devenu définitif prononcé le 25 juin 1998 par la 30ème chambre du Tribunal correctionnel de PARIS, M. Mamdane RAZEM, président directeur général de la société anonyme Hôtel ARONA, et son fils M. Hicham RAZEM, employé comme réceptionniste, ont été déclarés coupables du délai visé par l'article 225-10 pour avoir mis un local privé dépendant dudit hôtel à la disposition d'une personne s'y livrant à la prostitution, et ont été condamnés le premier à une peine d'un an d'emprisonnement assortie du sursis avec mise à l'épreuve pendant dix-huit mois, et le second à six mois d'emprisonnement avec sursis ; Considérant qu'il s'avère que ces faits se sont déroulés dans le courant de l'année 1997 et jusqu'au 14 octobre 1997 ; qu'ils révèlent manifestement une pratique habituelle à laquelle il n'a été mis fin que par suite de l'intervention des services de police ; qu'il est inopérant, ainsi que l'a retenu à tort le premier juge, qu'il n'y ait eu qu'une seule poursuite à l'encontre des dirigeants de la société Hôtel ARONA ; qu'il est sans effet également que la société Hôtel ARONA n'ait pas été déclarée pénalement responsable par le Tribunal correctionnel de PARIS dès

lors qu'est établi à son encontre la preuve d'une activité habituelle de prostitution dans l'établissement qu'elle exploite ; que le fait, au demeurant non suffisamment démontré, que M. Mamdane RAZEM n'exercerait plus les fonctions de Président directeur général de la société Hôtel ARONA est dénué de toute portée ; Considérant qu'il y a lieu en conséquence d'infirmier l'ordonnance entreprise et statuant à nouveau, de prononcer en application de l'article 706-40 du Code de procédure pénale la résiliation du contrat de sous-location consenti par la société LES GALERIES D'ANTIN à la société Hôtel ARONA et d'ordonner l'expulsion de celle-ci des locaux qu'elle occupe, ainsi que celle de tous occupants de son chef ; Considérant qu'il convient de fixer, à titre provisionnel, l'indemnité provisionnelle due par la Société Hôtel ARONA, qui n'est pas sérieusement contestable, au montant du dernier loyer ; Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société LES GALERIES D'ANTIN les frais non compris dans les dépens qu'elle a été contrainte d'exposer ; Considérant que la société Hôtel ARONA qui succombe sur l'appel de la société LES GALERIES D'ANTIN ne saurait prétendre au bénéfice de l'article 700 du NCPC et doit être déboutée de son appel incident de ce chef ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR, Déclaré la société LES GALERIES D'ANTIN bien fondée en son appel ; Déboute la société Hôtel ARONA de son appel incident ; En conséquence : Infirme l'ordonnance entreprise ; Statuant à nouveau : Prononce la résiliation du contrat de sous-location consenti par la société LES GALERIES D'ANTIN à la société Hôtel ARONA ; Dit que la société Hôtel ARONA devra libérer les locaux qu'elle occupe dans le délai d'un mois à compter de la signification du présent arrêt, à l'expiration duquel il pourra être procédé à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants, avec, si besoin est, l'assistance de

la force publique ; Dit qu'il sera
procédé concernant les meubles laissés sur place, selon les modalités des articles 201 et suivants du
Décret du 31 juillet 1992 ; Fixe à titre provisionnel au montant du dernier loyer l'indemnité d'occupation
due par la société Hôtel ARONA à la société LES GALERIES D'ANTIN et ce jusqu'à la libération complète
des lieux ; Condamne la société Hôtel ARONA à payer à la société LES GALERIES D'ANTIN la somme de
12.000 F au titre de l'article 700 du NCPC ; Condamne la société Hôtel ARONA aux entiers dépens avec le
droit au profit de la SCP FANET-SERRA, avoué, de les recouvrer directement dans les conditions de
l'article 699 du NCPC. LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

RÉFÉRENCE

JURI, 3 décembre 1999. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006935897> (consulté le 22 juin 2026).