

## Cour d'appel de Paris, CT0167, du 2 mars 2006

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	02/03/2006
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006949405">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006949405</a>

### RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

---

[...] ces lieux, dans les trois mois de la signification de la présente décision, avec si besoin le concours de la force publique et d'un serrurier, û ordonné en tant que de besoin le transport et la séquestration [...]

Grosses délivrées

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

16ème Chambre - Section B

X... DU 02 MARS 2006

(no , 4 pages) Numéro d'inscription au répertoire général : 05/08364 Décision déférée à la Cour : Jugement du 17 Février 2005 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG no 03/13004 APPELANTE S.A.R.L. ROKH exerçant sous l'enseigne "LE PRELUDE" agissant en la personne de ses représentants légaux ... représentée par la SCP VARIN - PETIT, avoués à la Cour assistée de Me Didier Y..., avocat au barreau de PARIS, Toque K 0119 INTIMÉE S.A. GAN ASSURANCES IARD, prise en la personne de ses représentants légaux ... représentée par la SCP CALARN-DELAUNAY, avoués à la Cour assistée de Me Céline Z..., avocat au barreau de PARIS, Toque R 175 de la C... CLAUDE et SARKOZY COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 12 janvier 2006, en audience publique, devant la Cour composée de :

Michel ZAVARO, Président de chambre, Président

Yanick LANNUZEL, Président de chambre

Renaud BOULY de LESDAIN, Président de chambre

qui en ont délibéré Greffière : lors des débats : Marie-Hélène B... X... :

- Contradictoire

- 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 nouveau Code de procédure civile

- Signé par Renaud BOULY de LESDAIN, Président de chambre, Michel ZAVARO, Président étant empêché et par Marie-France A..., Greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. \*\*\*\*\* Vu le jugement rendu le 17 février 2005 par le tribunal de grande instance de Paris, Vu l'appel formé le sept avril 2005 par la S.A.R.L. ROKH, Vu les conclusions déposées le 12 mai 2005 par la S.A.R.L. ROKH, Vu les conclusions déposées le 18 juillet 2005 par le GAN, Vu l'ordonnance de clôture du 15 décembre 2005, MOTIFS

Par acte sous seing privé du 2 février 1995, le GAN a donné à bail à la S.A.R.L. ROKH des locaux commerciaux sis .... L'affectation des locaux était stipulée comme suit : le preneur ne pourra donner

auxdits lieux aucune autre destination que celle prévue au présent bail à savoir : - PIANO BAR il est expressément précisé que les activités ainsi désignées englobent l'autorisation pour le preneur d'exploiter une licence de quatrième catégorie, sous réserve de l'obtention par le preneur des autorisations administratives nécessaires .

Le jugement déféré, rendu à la requête du bailleur, a : û dit que les lieux ne sont pas exploités selon la destination contractuelle, l'activité exercée de discothèque et club-échangiste n'étant pas contenue dans celle de piano-bar, seule autorisée, û dit en conséquence bien fondée le refus de renouvellement et refus de

paiement de l'indemnité d'éviction signifiée par le GAN, û débouté en conséquence la S.A.R.L. ROKH de ces demandes, û constaté que la S.A.R.L. ROKH est occupant sans droit ni titre des lieux loués, û ordonné en conséquence son expulsion et celle de tous occupants de son chef de ces lieux, dans les trois mois de la signification de la présente décision, avec si besoin le concours de la force publique et d'un serrurier, û ordonné en tant que de besoin le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tel garde meuble au choix du bailleur, û condamné la S.A.R.L. ROKH à payer au GAN une indemnité d'occupation irrégulière d'un montant égal au loyer contractuel augmenté de 15 % outre les charges et taxes, à compter du premier juillet 2003 et jusqu'à libération effective des lieux, û ordonné l'exécution provisoire du jugement,

La S.A.R.L. ROKH qui poursuit l'infirmité du jugement déféré demanda la cour de : û dire que la mise en demeure du 10 juin 2003 est mal fondée, û dire que l'activité exercée dans les lieux loués est conforme à la destination prévue au bail et n'est pas de nature à traduire un comportement du locataire contraire aux stipulations contractuelles, û dire qu'il n'y a lieu à aucun motif de refus de renouvellement de bail, û condamner le GAN à lui payer 750.000 ç à titre d'indemnité d'éviction en application des dispositions de l'article L. 145 û 14 du Code de commerce, û condamner le GAN à payer les indemnités liées au licenciement.

La S.A.R.L. ROKH fait essentiellement valoir : û qu'elle n'exploite pas une discothèque dont la définition à retenir est celle du SNDLL, û qu'il n'y a pas de changement d'activité par changement de clientèle, û qu'il n'y a pas eu de mise en demeure préalable pour l'activité de club échangiste.

Le GAN conclut pour sa part à la confirmation du jugement déféré à l'exception du montant de l'indemnité mensuelle d'occupation qu'elle

demande de voir fixer à 20.000 ç.

Sur ce,

Considérant que, commis par le président du tribunal de grande instance de Paris, l'huissier DELATTRE a constaté, accompagné d'un commissaire de police, dans la nuit du 15 au 16 avril 2003, vers deux heures du

matin, dans les lieux loués "Le Prélude", que la gérante reconnaissait que sa société était un "club d'échangistes"; que d'ailleurs sur plusieurs étages des salons étaient aménagés pour s'allonger, que des sanitaires étaient installés avec cabine de douche, bidet, lavabo, baignoire ; que l'un des salons était équipé d'une glace sans tain, que dans un autre salon régnait un important désordre avec présence au sol de serviettes en éponge etc. ; que les soirées "à thème" annoncées par panneaux étaient explicites ;

Considérant qu'il est aussi produit les publicités publiées sur Internet indiquant les tarifs pratiqués par l'établissement selon que les clients sont seuls ou en couple et vantant les "coins calins" et la formule "sex and love" ;

Considérant que ces constatations qui ne sont pas contestées établissent formellement que le preneur a gravement méconnu l'activité pour laquelle le bail lui a été consenti ;

Considérant que dans sa mise en demeure du 10 juin 2003 le bailleur s'était prévalu de la clause résolutoire inscrite au bail et spécifiait qu'au mépris des clauses de ce bail le preneur avait modifié sans autorisation de la bailleuse, l'activité contractuellement autorisée, en exerçant dans les lieux loués une activité de débit de boissons, discothèque, à l'enseigne "le

prélude", destinée une clientèle fréquentant les clubs échangistes ; que contrairement à ce qu'estime la S.A.R.L. ROKH, le GAN a, sans ambiguïté, dénoncé le changement d'activité qu'elle reprochait à sa locataire ;

Considérant que rien ne permet de considérer que la bailleuse qui est un "institutionnel", propriétaire de nombreux biens immobiliers, avait accepté tacitement l'activité réellement exercée par sa locataire avant de dénoncer une méconnaissance des termes du bail ;

Qu'il n'est pas contesté que la S.A.R.L. ROKH a maintenu son activité de "club échangiste" plus d'un mois après les constatations de l'huissier DELATTRE ; que le jugement déféré doit donc être confirmé en toutes ces dispositions y compris sur le montant de l'indemnité d'occupation qui a été justement évaluée ;

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement déféré,

Condamne la S.A.R.L. ROKH à payer au GAN la somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,

Condamne la S.A.R.L. ROKH aux dépens avec le bénéfice de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile au profit de l'avoué adverse. LA GREFFIÈRE, LE PRÉSIDENT

## RÉFÉRENCE

---

JURI, 2 mars 2006. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006949405> (consulté le 20 juin 2026).