

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

Jugement du 26 octobre 2020

n° 20

E.U.R.L. c/ S.A.S. L

N° : 9

Assignation du : 7 Août 2020

ORDONNANCE DE REFERE

par Malik CHAPUIS, Juge, au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par
délégation du Président du Tribunal,
Assiste de Rokhaya NIANG, Greffier.

DEMANDERESSE

E.U.R.L. B

35 rue

92200 NEUILLY SUR SEINE

représentée par Maître T de la SCP F, avocats au barreau de PARIS - #P

DEFENDERESSE

S.A.S. L

384 avenue

92600 Asnières-sur-Seine

représentée par Maître L de la SARL C, avocats au barreau de PARIS - #A

DEBATS

A l'audience du 23 Septembre 2020, tenue publiquement, présidée par Malik CHAPUIS, Juge, assisté de Anais ZIMMER, Greffier,

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Par acte du 7 août 2020, la société EURL B a assigné la société SAS L devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris.

A l'audience du 23 septembre 2020, la société EURL B comparait représentée par son conseil. Elle demande au juge des référés de :

- condamner la société SAS L à lui payer la somme de 63 500,74 euros à titre de provision sur les loyers et charges dus au jour de l'audience, outre intérêt au taux de 5,87 % à compter du 1er avril 2020, ainsi que la somme de 705,56 euros au titre d'un solde du troisième trimestre,
- condamner la société SAS L à lui payer la somme de 6 420,63 euros au titre d'une indemnité de retard,
- condamner la société SAS L à lui payer la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

A cette même audience, la société SAS L comparait représentée par son conseil. Elle demande au juge des référés de :

- débouter la société demanderesse de ses demandes, -subsidiatement, lui accorder des délais de paiement de 24 mois pour le règlement de la somme due,
- condamner la demanderesse à lui payer la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens dont distraction au profit de son conseil.

Il convient de se référer aux écritures respectives des parties pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions qui y sont contenus.

La décision a été mise en délibéré au 26 octobre 2020.

MOTIVATION

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile "le président du tribunal judiciaire (...) [peut] toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. / Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, [il peut] accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire".

L'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, modifiée, relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, dispose que "les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période [allant du 12 mars au 23 juin 2020 inclus]. Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après [le 23 juin 2020], égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée" et que "le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus [entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020]".

Cet article a pour effet d'interdire l'exercice par le créancier un certain nombre de voies d'exécution forcée pour recouvrer les loyers échus entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020, mais n'a pas pour effet de suspendre l'exigibilité du loyer dû par un preneur à bail commercial dans les conditions prévues au contrat, qui peut donc être spontanément payé ou réglé par compensation.

Selon l'article 1134 devenu 1104 du Code civil, les contrats doivent être exécutés de bonne foi, ce dont il résulte que les parties sont tenues, en cas de circonstances exceptionnelles, de vérifier si ces circonstances ne rendent pas nécessaire une adaptation des modalités d'exécution de leurs obligations respectives.

S'agissant d'une obligation de somme d'argent, le moyen tiré de la force majeure, ou de la théorie des risques, soulevé par la société demanderesse pour solliciter l'annulation, subsidiairement la suspension de ses loyers pendant la période juridiquement protégée est inopérant.

Le contexte sanitaire ne saurait en lui-même générer un manquement par le bailleur à son obligation de délivrance du bien loué ni caractériser la perte de la chose louée comme le soutient la défenderesse.

L'exception d'inexécution, soulevée par la preneuse, de ses obligations issues du bail, doit être étudiée à la lumière de l'obligation pour les parties de négocier de bonne foi les modalités d'exécution de leur contrat en présence des circonstances précitées.

Sur les demandes principales

A titre liminaire, il n'est pas démontré que la bailleuse a manqué à son obligation de délivrance des locaux en litige ni que la force majeure peut

justifier de faire droit la demande principale. Ces moyens sont donc écartés

En l'espèce, par acte sous seing privé du 6 juillet 2015, la société EURL B a donné à bail à la société SAS L un local commercial situé 384, avenue à Asnières-sur Seine (92600).

Il ressort des éléments de la cause que la demande en paiement résulte d'un arriéré de loyer constitué pendant la période juridiquement protégée correspondant au 2ème trimestre 2020 prévu par le bail.

la société SAS L démontre que son secteur d'activité, les salles de sport, a été fortement perturbé économiquement par le confinement décidé par les pouvoirs publics et les restriction des déplacements de sa clientèle.

Elle justifie par des échanges de courriers s'être rapprochée de son bailleur pour avoir essayé de trouver une solution amiable.

La demande en paiement est dès lors sérieusement contestable.

Il est dit n'y avoir lieu à référé.

La demanderesse, partie perdante, sera condamnée aux entiers dépens et à payer à la société EURL B la somme totale de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, somme appréciée en équité à défaut d'autre justificatif.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

- disons n'y avoir lieu à référé,
- condamnons la société EURL B à payer à la société SAS L somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamnons la société SAS L au paiement des dépens, Fait à

Paris le 26 octobre 2020.

Le Greffier, Rokhaya NIANG

Le Président,