

**TJ Paris, REFERE, 17-07-2020, n° 20/50920**

Article, 1343-5, C. civ.

Article, L145-41, C. com.

Article, 512, CPC

Article, 834, CPC

Article, 835, alinéa 2, CPC

Garantie à première demande

Indemnité d'occupation

Procédure collective

Clause résolutoire

Président d'un tribunal

JUDICIAIRE

DE PARIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

rendue le 17 juillet 2020

N° RG 20/50920 - N°

Portalis

██████████ par ██████████, Juge au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

-

AF N°:12

Assisté de ██████████), Greffier.

Assignation du :

26 Novembre 2019

DEMANDERESSES

-

représentée par [REDACTED] au barreau de PARIS -

7

représentée par ! [, avocat au barreau de PARIS -:

DÉFENDERESSE

représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau de PARIS - [REDACTED]

2 Copies exécutoires

délivrées le:

DÉBATS

A l'audience du 23 Juin 2020, tenue publiquement, présidée par [REDACTED], Juge, assisté de [REDACTED] Greffier,

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Vu l'assignation en référé introductive d'instance, délivrée le 26 novembre 2019, et les motifs y énoncés,

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte du 29 février [REDACTED] - a donné à bail commercial à la : : des locaux situés à Paris

un loyer annuel de s, hors charges et hors taxes, payable trimestriellement d'avance.

Selon jugement du 26 juin 2019, le tribunal de commerce de Paris a ouvert une nrarédnre d- » la clause résolutoire soit dénuée d'ambiguïté et ne nécessite pas interprétation ; en effet, la clause résolutoire d'un bail doit s'interpréter strictement.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

L'octroi des délais de paiement autorisés par l'article 1343-5 du code civil, n'est par ailleurs nullement conditionné à la seule existence d'une situation économique catastrophique de celui qui les demande, mais relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Enfin, en application de l'article 835, alinéa 2, du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier.

En l'espèce, la soumission du bail au statut des baux commerciaux ne donne lieu à aucune discussion.

Il n'existe aucune contestation sérieuse sur la régularité du commandement du 7 octobre 2019 en ce qu'il mentionne la nature des sommes réclamées et les échéances auxquelles celles se rapportent. Il précise en outre qu'à défaut de paiement dans le délai d'un mois, le bailleur entend expressément se prévaloir de la clause résolutoire incluse dans le bail. Ainsi le commandement contenait toutes les précisions permettant au locataire de connaître la nature, la cause,

le montant des sommes réclamées et les sanctions encourues, de procéder au règlement des sommes dues ou de motiver la critique du décompte.

En faisant délivrer ce commandement, la société n'a fait qu'exercer ses droits légitimes de bailleur face à un locataire ne respectant pas les clauses du bail alors que celles-ci avaient été acceptées en toute connaissance de cause.

Les causes de ce commandement — qui sont postérieures au jugement d'ouverture du 26 juin 2019 — n'ont pas été acquittées dans le mois de sa délivrance.

Néanmoins il recense des justificatifs de paiement produits par la

actualisé versé aux débats par la société - (pièce n°26), que l'intégralité des causes du commandement a été réglé le 26 novembre 2019. Aussi, compte tenu de la situation de la société

- t, de sa bonne foi et des relations entre les parties depuis le 29 février 2016, il convient de lui accorder rétroactivement des délais de paiement jusqu'au 26 novembre 2019, de constater qu'elle a intégralement réglé les causes du commandement de payer du 7 octobre 2019 à cette date et en conséquence de dire que la clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué.

Les dispositions de l'article 512 du code de procédure civile ne sont pas de nature à faire échec aux délais accordés au preneur sur le fondement de l'article L. 145-41 du code de commerce.

En conséquence, il convient de rejeter les demandes du bailleur tendant à voir constater l'acquisition de la propriété, à faire ordonner l'expulsion de la société - t la séquestration des meubles et à obtenir sa condamnation à lui verser une indemnité d'occupation provisionnelle.

Si les causes du commandement de payer ont été intégralement soldées, le décompte actualisé produit par le bailleur révèle que l'obligation de la société au titre des loyers, charges, taxes et accessoires n'est pas sérieusement contestable à hauteur de 100 euros au 2<sup>o</sup> trimestre 2020 inclus.

En effet, ce décompte intègre l'ensemble des règlements effectués par la société locataire jusqu'au mois de janvier 2020. En outre, sa lecture ne permet pas d'établir que le montant de la dette inclurait l'intégralité de la taxe foncière 2019 pour euros. Par ailleurs, la circonstance que le montant des provisions sur charges ait significativement augmenté depuis la conclusion du bail ne rend pas à elle seule leur règlement contestable. Enfin, si les mesures prises par le gouvernement dans le cadre de la crise sanitaire ont empêché la société de recevoir sa clientèle, cette circonstance n'est pas de nature à faire échec au paiement des loyers postérieurs au 14 mars 2020 dès lors que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure.

Il y a donc lieu de condamner par provision la société

au paiement de la somme de euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Compte tenu des circonstances de la cause qui démontrent un réel effort du locataire pour la continuation de son commerce, des règlements effectués et de la situation de la société preneuse, la bonne foi de cette dernière doit être reconnue ; en conséquence, il y a lieu de lui accorder un délai de 24 mois afin de s'acquitter de sa dette dans les conditions spécifiées au dispositif de la présente ordonnance.

La clause pénale contractuelle dont il est demandé de faire application en condamnant la locataire au paiement d'une somme de euros est susceptible comme telle d'être modérée par le juge du fond, en application des dispositions de l'article 1231-5 du

accorder un délai de 12 mois afin de s'acquitter des condamnations susvisées, selon les modalités spécifiées dans le dispositif de la décision.

Sur les demandes accessoires

La société - ... qui succombe, doit supporter la charge des dépens conformément aux dispositions susvisées, qui comprendront le coût du commandement de payer.

Aucun élément tiré de l'équité ou de la situation économique de la société : ne permet d'écarter la demande de la société Delta immo formée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Celle-ci sera cependant évaluée à la somme de 1 000 euros en l'absence d'éléments de calcul plus explicites versés aux débats.

PAR CES MOTIFS :

Disons n'y avoir lieu à référé sur les demandes formées à l'encontre de Me t en qualité d'administrateur judiciaire et de Me ' s en qualité de mandataire judiciaire ;

Suspendons la réalisation et les effets de la clause résolutoire du bail commercial du 29 février 2016 au paiement par la SAS

de la somme de 5 euros au plus tard le 26 novembre 2019 à son bailleur, la S > ;

Constatans que la somme de - > euros a été réglée à la

fans le délai fixé et disons, en conséquence, que la clause résolutoire doit être réputée n'avoir pas joué ;

Déboutons la société la SA de ses demandes tendant à faire constater la résiliation de plein droit du bail commercial et à ordonner l'expulsion de la SAS t des lieux loués, le transport des meubles ainsi qu'à obtenir la condamnation de celle-ci à lui verser une indemnité d'occupation provisionnelle;

Condamnons la SAS t, assistée par la SCP

qualités. à payer à la SA 9 la somme provisionnelle de euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 2<sup>o</sup> trimestre 2020 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter du 26 novembre 2019 :

Disons que la SAS 1t pourra s'acquitter de cette somme, en plus des loyers courants, en 24 mensualités égales et consécutives, le premier versement devant intervenir le 15 du mois suivant la signification de l'ordonnance et les versements suivants le 15 de chaque mois ;

Disons que, faute pour la SAS rayer à bonne date, en sus du loyer, charges et accessoires courants, une seule des mensualités, et huit jours après l'envoi d'une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, le tout deviendra immédiatement exigible ;

code civil, de sorte qu'il n'y a pas lieu à référé sur ce point.

Sur les demandes relatives à la reconstitution du dépôt de garantie et de la garantie bancaire à première demande

Selon l'article 835, alinéa 2, du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, il est constant que la société ta versé entre les mains de la société une somme de : ros au titre du dépôt de garantie initial ainsi que celle de euros en substitution de la garantie autonome à première demande, et qu'une compensation s'est opérée entre ces sommes et la créance de loyers antérieure au jugement d'ouverture du 26 juin 2019.

L'article 15 des conditions générales du bail stipule que "le preneur verse, à la signature du bail, au bailleur qui le reconnaît et lui en donnera quittance, une somme égale à la valeur de trois mois de loyer HT en principal à titre de dépôt de garantie" et que "si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de bail, pour le règlement de toutes sommes dues à titre de loyers, charges ou impôts remboursables, le preneur devra reconstituer ledit dépôt".

Il s'en évince que l'obligation de reconstituer le dépôt de garantie pour un montant égal à trois mois de loyer hors taxes n'est pas sérieusement contestable : il v a donc lieu de condamner par provision la société au paiement de la

