

Tribunal judiciaire de Montpellier, 10 septembre 2020, n° 20/30974

Sur la décision

Référence :TJ Montpellier, 10 sept. 2020, n° 20/30974

Jurisdiction :Tribunal judiciaire de Montpellier

Numéro(s) : 20/30974

Sur les personnes

Avocat(s) : ██████████

Parties :S.C.I. ██████████ RCS,)

Texte intégral

TRIBUNAL JUDICIAIRE N° RG 20/30974 - N° Portalis
DBYB-W-B7E-MW7B

DE MONTPELLIER Date : 10 Septembre 2020

TOTAL COPIES 4 AUDIENCE PUBLIQUE DES
RÉFÉRÉS COPIE REVÊTUE formule 1 exécutoire
AVOCAT ORDONNANCE COPIE CERTIFIÉE
2 CONFORME AVOCAT

COPIE REVÊTUE formule exécutoire partie
comparante

COPIE CERTIFIÉE CONFORME partie comparante

COPIE EXPERT

COPIE DOSSIER 1

rendue le 10 Septembre 2020, par mise à disposition
au greffe, après débats à l'audience du 20 Août 2020,
par ██████████ Vice-Présidente, assistée de
Madame ██████████, Greffier,

ENTRE

DEMANDERESSE

S.C.I. [...], représentée par M^{me} X Y, son gérant,
domicilié en cette qualité audit siège, sis [...]

représentée par M^e ██████████, avocat
plaissant, avocat au barreau de PARIS représentée par
M^e (█████████) avocat postulant, avocat au
barreau de MONTPELLIER,

ET

DEFENDERESSE

S.A.S. (█████████), prise en la
personne de son représentant légal domicilié en cette

qualité audit siège, prise en son établissement sis [...] dont le siège social est [...]

représentée par M^e ██████████, avocat plaissant,
de la SELARL ██████████, avocats au barreau
d'ALES représentée par M^e ██████████,
avocat postulant, avocat au barreau de MONTPELLIER

1

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat de bail commercial du 1^{er} avril 2017, la
société ██████████ a donné à bail commercial ses lots 2 et
3 au sein de l'immeuble sis à I█████████, [...] et ses
parkings, à la SAS (█████████) pour des locaux à usage
exclusif de bureaux.

Par avenant du 1^{er} septembre 2018, la surface louée a
été portée à 770 m². Le bail est consenti pour une
durée de neuf ans à compter du 1^{er} avril 2017 pour
s'achever le 29 février 2026. Suivant l'avenant du 1^{er}
septembre 2018, le loyer annuel en principal est fixé à
83.300 euros HT HC, payé trimestriellement et
d'avance et en trois termes égaux exigibles les 1^{er}
octobre, 1^{er} janvier, 1^{er} avril et 1^{er} juillet de chaque
année. Le loyer trimestriel total est de
32.028,71 euros TTC.

La société (█████████) a pour activité le commerce de
voitures et de véhicules automobiles légers. Elle
dispose d'un réseau de 9 agences de vente en France.

Par courrier daté du 30 avril 2020 réceptionné le
11 mai 2020, la société (█████████), en sa qualité de
preneur, a informé la société ██████████ qu'elle
suspendait le paiement des loyers et charges.

Par courrier recommandé avec accusé de réception de
mise en demeure du 13 mai 2020, la société ██████████ a

répondu à la société [REDACTED] que la décision unilatérale de suspendre le paiement des loyers et charges ne pouvait être justifiée par l'épidémie de Covid19 qui ne constitue pas un cas de force majeure pour la société [REDACTED] et a mis en demeure la société [REDACTED] de reprendre le paiement des loyers. Par courrier du 06 juillet 2020, la société [REDACTED] a informé la société [REDACTED] qu'elle se maintenait dans son refus de payer son loyer, sauf à consentir une annulation d'un mois et demi de loyer.

Par acte du 23 juin 2020, la société [REDACTED] a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire, portant sur la somme de 32.291,46 euros. Exposant ne pas avoir reçu règlement de la somme réclamée, la SCI [REDACTED] a fait assigner la SAS [REDACTED] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Montpellier, par acte du 30 juillet 2020, aux fins de voir, au visa de l'article 835 du code de procédure civile :

— condamner la société [REDACTED] à payer à la société [REDACTED] à titre provisionnel, la somme de 33 906,03 euros ainsi que les intérêts au taux conventionnel de 5% depuis le 13 mai 2020 et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, - condamner la société [REDACTED] à payer à la société [REDACTED] la somme de 4.000 euros au titre des frais irrépétibles de l'article 700 du Code de procédure civile - condamner la société [REDACTED] aux entiers dépens.

A l'audience du 20 août 2020, la SCI [REDACTED] a maintenu ses demandes contenues dans son assignation à laquelle il convient de se référer pour un plus ample exposé des motifs. Elle s'oppose à toute demande de délai.

En défense, la SAS [REDACTED] a également présenté oralement des moyens au soutien de ses prétentions, énoncés dans des conclusions déposées auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé des motifs. Elle demande de voir :

— débouter la SCI [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions. - ordonner l'échelonnement du paiement de la somme de 32 028,71 euros TTC sur une période de 24 mois (soit la somme mensuelle de 1 334,52 euros TTC) à compter de la décision à intervenir. - dire n'y avoir lieu à prononcer des intérêts ou pénalités de retard (au taux conventionnel ou légal), des astreintes ou l'exécution de la clause résolutoire - condamner la SCI [REDACTED] à payer la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile - condamner la SCI [REDACTED] aux entiers dépens.

L'affaire a été mise en délibéré au 10 septembre 2020.

2

MOTIFS DE LA DECISION Selon les dispositions de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire, dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Il est de principe que le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non

sérieusement contestable de la dette alléguée, le Juge fixant alors discrétionnairement la somme qu'il convient d'allouer au requérant.

En l'espèce, le bailleur réclame le paiement des loyers pour un montant de 32 291,46 euros conformément aux stipulations contractuelles.

La preneuse oppose la force majeure et les dispositions de l'article 1218 du code civil, exposant que la crise sanitaire actuelle est un événement imprévisible, irrésistible et extérieur au sens de la jurisprudence constante en la matière.

Mais, 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. Le débiteur qui pourrait offrir une solution satisfaisante pour le créancier ne peut se prévaloir de la force majeure, ce qui est le cas en l'espèce.

La société [REDACTED] sera donc condamnée à titre provisionnel à payer à la SCI [REDACTED] la somme de 32 291,46 euros au titre des loyers et charges. La société [REDACTED] réclame l'application des stipulations contractuelles relatives aux intérêts de retard. La société locataire oppose l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020. Mais, force est de constater qu'elle ne démontre pas être éligible aux conditions d'application de cette ordonnance. En conséquence, les stipulations contractuelles lui sont applicables et il sera fait droit à la demande en paiement de la somme de 34 852,08 euros (32 291,46 euros majorés de 11,6%). Il sera en revanche accordé des délais de paiement à la société débitrice qui justifie par une attestation de son expert comptable de son chiffre d'affaires mensuels sur la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 mai 2020 et donc de la perte importante de chiffres d'affaire, alors que la bailleur ne justifie pas de la nécessité absolue de recouvrer sa créance immédiatement.

Enfin, il n'est justifié d'aucune nécessité de voir prononcer une condamnation sous astreinte alors même que délais sont octroyés conformément à la demande du défendeur. La société [REDACTED] qui succombe sera condamnée à supporter les dépens.

Pour des raisons identiques et tirées de l'équité et de la situation économique des parties, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, après débats tenus en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort;

Condamnons la SAS [REDACTED] à payer à la SCI [REDACTED] la somme de 34 852,08 euros à titre de provision ;

Déboutons la SAS [REDACTED] du surplus de ses demandes ;

Autorisons la SAS [REDACTED] à se libérer de cette somme en 24 mensualités de 1455 euros chacune, payable au plus tard le 10 de chaque mois et pour la première fois un mois après la signification du présent jugement, la dernière mensualité étant augmentée des intérêts et frais dus à cette date,

DISONS qu'à défaut de respecter cet échéancier, l'intégralité des sommes restant dues redeviendra de plein droit immédiatement exigible,

3

DISONS n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNONS la société ██████████) aux dépens.

Ainsi prononcé par la mise à disposition au greffe du tribunal judiciaire de Montpellier de la présente décision le 10 septembre 2020,

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE

4