

TJ Paris, REFERE, 18-09-2020, n° 20/54327

Article, 1104, C. civ.

Article, R211-4, COJ

Article, 313-28, C. mon. fin.

Article, 835, CPC

Article, 4, ordonnance, 2020-306, 25-03-2020

Paielement d'un loyer

Clause résolutoire

Ordre public

Exception d'incompétence

Président d'un tribunal

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE PARIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

rendue le 18 septembre 2020

N° RG 20/54327 - N°

Portalis

352J-W-B7E-CSCR

R par ██████████, Juge, au Tribunal judiciaire de Paris,

agissant par délégation du Président du Tribunal,

N°:5

Assisté de ██████████ Greffier.

Assignation du :

08 Juin 2020

DEMANDERESSE

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

DEFENDERESSE

La S.A.R.L. H

représentée par Maître [REDACTED]
avocats au barreau de PARIS - [REDACTED]

2 copies exécutoires

délivrées le:

DÉBATS

A l'audience du 27 juillet 2020, tenue publiquement, présidée par [REDACTED], Juge, assisté de [REDACTED], Greffier,

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Par acte du 8 juin 2020, la société SARL R a assigné la société SARLU H devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris.

A l'audience du 27 juillet 2020, la société SARL R

comparaît représentée par son conseil. Elle demande au juge des référés de :

- rejeter l'exception d'incompétence au profit du tribunal de commerce,
- constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial liant les parties au 6 juin 2020 ;
- condamner la société SARLU H

lui payer une provision de 145 054, 95 euros sur loyers impayés, arrêtée au jour de l'audience, portant intérêt au taux légal majoré de 10% ; outre une provision à titre d'indemnité d'occupation fixée au montant du loyer majoré de 50% ;

-voir ordonner son expulsion ;

-ordonner la séquestration des meubles garnissant le local loué ;

-condamner la défenderesse à lui payer la somme de 7 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens,

A l'audience du 27 juillet 2020, la société SARLU H

comparaît représentée par son conseil. Elle demande au juge des référés de :

-se déclarer incompétent au profit du tribunal de commerce de Paris,

-juger la demande principale irrecevable,

-subsidiatement débouter la demanderesse, et dire n'y avoir lieu à référé,

-plus subsidiairement, lui accorder un délai de 24 mois pour payer la somme due, suspendre pendant ce délai les effets de la clause résolutoire,

-condamner la demanderesse à lui payer la somme de 7 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

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 18 septembre 2020.

MOTIVATION

Sur la compétence

Vu l'article R.211-4 du code de l'organisation judiciaire.

Le tribunal judiciaire est exclusivement compétent en matière de baux commerciaux à l'exception des contestations relatives à la fixation du bail révisé ou renouvelé, des baux professionnels et conventions d'occupation précaire en matière commerciale.

En l'espèce, le présent litige ne porte pas exclusivement sur une demande en paiement d'arriérés de loyers mais également sur l'acquisition de la clause résolutoire par effet d'un commandement de payer. Ces demandes sont indivisibles.

Le statut protecteur des baux commerciaux est donc applicable à l'entier litige ainsi que la compétence afférente, d'ordre public, du tribunal judiciaire pour en connaître.

L'exception d'incompétence est dès lors mal fondée et rejetée.

La demande est recevable.

Sur la demande principale

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 d'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.

L'exception d'inexécution, soulevée par la preneuse, de ses obligations issues du bail, à la lumière de l'obligation de négocier de bonne foi les modalités d'exécution de leur contrat peut constituer une contestation sérieuse de la demande en paiement formulée à titre principal.

En l'espèce, par acte sous seing privé du 17 septembre 2007, modifié par avenant du 16 février 2016, la société SARL R a donné à bail à la société SARL H

un local commercial situé [REDACTED] à Paris (75004).

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 preneuse démontre que son secteur d'activité, la vente au détail de vêtements et accessoires d'habillement, 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. En outre, un acte de cession de créance a été notifié au bailleur par courrier du 12 août 2020 lui indiquant de cesser tout paiement au cédant, ici la demanderesse, au titre des dispositions de l'article 313-28 du code monétaire et financier.

Il est dès lors manifeste que la demande en paiement est sérieusement contestable.

Le commandement, dont il n'est pas établi qu'il a été délivré de bonne foi au-delà de toute contestation sérieuse, ne peut être fondé sur cette créance ni conduire au constat de la résiliation du bail.

Il est dit n'y avoir lieu à référé.

La demanderesse, partie perdante, sera condamnée aux entiers dépens et à payer à la société SARLU H

la somme de 2 000 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

Nous, juge des référés du tribunal judiciaire de Paris, par ordonnance publique, contradictoire et en premier ressort :

Rejetons l'exception d'incompétence au profit du tribunal de commerce de Paris,

Déclarons la demande recevable,

Disons n'y avoir lieu à référé,

Condamnons la société SARL R à payer à la SARLU H la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamnons la société SARL R au paiement des dépens,

Fait à Paris le 18 septembre 2020,

Le Greffier, Le Président,
