

A l'audience publique des référés tenue le 23 Septembre 2020

Nous, Madame [REDACTED] Vice-Présidente du tribunal judiciaire de GRASSE,

assistée de Monsieur [REDACTED], greffier, LL lors de l'audience, et de Madame [REDACTED] greffière, lors de la mise à disposition, avons rendu la décision dont la teneur suit : ENTRE :

La S.N.C. [REDACTED], immatriculée au RCS de CANNES sous le numéro [REDACTED] agissant poursuites et diligences de son Gérant en exercice.

[REDACTED]

[REDACTED]

06400 CANNES

représentée par Maître [REDACTED], avocats au barreau de GRASSE, avocat postulant, Maître [REDACTED] avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

ET:

La S.A.S. [REDACTED], immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal en exercice.

[REDACTED]

75116 PARIS

représentée par Maître [REDACTED], avocat au barreau de GRASSE, avocat plaidant Avis a été donné aux parties à l'audience publique du 23 Septembre 2020 que l'ordonnance serait prononcée par mise à disposition au greffe à la date du 22 Octobre 2020.

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par actes d'huissier en date du 6 août 2020, la société [REDACTED] a fait assigner en référé la société [REDACTED] sa locataire commerciale sur un local situé à Cannes, par-devant le président du tribunal judiciaire de Grasse, aux fins de la voir condamner, au visa des articles 835 du code de procédure civile et 1103 du Code civil, à lui régler à titre de provision la somme de 105 881,45 euros TTC correspondant aux loyers, provisions sur charges, impôts, taxes et redevances arrêtés au 30 juillet 2020, assortie de l'intérêt légal avec anatocisme, outre 5000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les entiers dépens comprenant le coût des actes de saisie conservatoire de créances et de valeurs mobilières ou de droits d'associés.

À cet effet, la société [REDACTED] fait valoir qu'elle a acquis les locaux loués à la société [REDACTED] par acte notarié du 11 octobre 2019 ; que par courrier du 24 mars 2020, sa locataire l'a informée qu'elle suspendait le paiement des loyers et des provisions de charges à compter du deuxième trimestre 2020 jusqu'à la réouverture de ses locaux, en raison de l'interdiction d'accueillir du public instaurée par l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid 19 ; qu'au soutien de cette prétention, le preneur prétend être fondé à se prévaloir de la force majeure et de l'exception d'inexécution ; que par courrier du 14 avril

2020, le gestionnaire du bailleur, au terme d'une réponse particulièrement argumentée, s'est opposé à toute franchise de loyer : que toutefois pour accompagner la société ██████ dans ce contexte particulier, elle a proposé à titre exceptionnel de reporter le paiement des loyers charge et taxes dues pour le deuxième trimestre 2020, d'un montant de 48 604,32 euros TTC selon les modalités suivantes à savoir règlement de la somme de 16 201,44 euros au 1^{er} juin 2020, règlement de la somme de 16 201,44 euros payable en même temps et en plus de l'avis d'échéance du troisième trimestre soit au 1^{er} juillet 2020, et règlement de la somme de 16 201,44 euros payable en même temps et en plus de l'avis d'échéance du quatrième trimestre 2020 soit au 1^{er} octobre 2020 : que par mail du 6 mai 2020, la société ██████ a transmis un projet d'avenant prévoyant une franchise de loyer pendant la période de fermeture des locaux et l'application d'un loyer variable à compter de leur réouverture jusqu'au retour du niveau du chiffre d'affaires de l'année 2019 ; que par courrier du 11 mai 2020, le gestionnaire du bailleur s'est opposé à ces prétentions et a renouvelé sa proposition en lui laissant huit jours pour prendre position ; que le 25 mai 2020, en l'absence de retour de la société ██████ la gestionnaire l'a mise en demeure de lui régler l'intégralité du loyer du deuxième trimestre 2020 sous un délai de huit jours, sans succès ; que la société ██████ n'a pas davantage procédé au règlement de ses loyers et provisions de charges dus au troisième trimestre 2020 ; que le 10 juillet 2020, la société ██████ a fait réaliser des saisies conservatoires de créances et de valeurs mobilières entre les mains du crédit du Nord pour un montant de 96 225,86 euros ; que par courrier du 10 juillet 2020, le crédit du Nord a informé l'huissier que la saisie conservatoire était fructueuse pour la somme de 96 225,86 euros ; que depuis la société ██████ n'a procédé à aucun règlement. Au soutien de sa demande provisionnelle, la société ██████ ; soutient que l'intégrité des locaux est préservée, et les locaux ont été loués aux risques et périls du locataire, le bailleur n'ayant pas contracté de garantie relativement aux actes ou conséquences des décisions émanant des autorités administratives ; que l'absence d'un quelconque règlement de sa part depuis le deuxième trimestre 2020 est

donc particulièrement abusive alors qu'au surplus elle a de toute évidence la trésorerie pour régler les loyers ; que le bailleur a manifestement exécuté de bonne foi le contrat en proposant un échelonnement de paiement pour le deuxième trimestre 2020.

L'affaire a été appelée à l'audience de référé du 23 septembre 2020, date à laquelle elle a été évoquée et mise en délibéré.

Par la voix de son conseil, la société ██████ demande le bénéfice de son assignation, à laquelle il convient de se référer pour un plus ample exposé des prétentions et moyens conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

En défense, par conclusions oralement reprises, auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé des prétentions et moyens conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la société ██████ demande au juge des référés, au visa de l'article 835 du code de procédure civile, de l'article L 145-41 du code de commerce, des articles 1106, 1719, 1218 à 1220, 1343—5 du Code civil, des arrêtés des 14 mars 2020, 15 mars 2020, du décret du 23 mars 2020, de :

—à titre principal dire n'y avoir lieu à référé et débouter la société ██████ de toutes ses demandes fins et prétention

—à titre subsidiaire juger que la société ██████ est fondée à se prévaloir de la survenance d'un événement de force majeure et du mécanisme de l'exception d'inexécution et en conséquence prononcer la suspension définitive de son obligation de paiement des loyers tirée du bail conclu le 16 juin 2008 renouvelé le 4 février 2018, pour la période du 16 mars 2020 au 10 mai 2020 inclus

—à titre très subsidiaire, juger que la société ██████ a manqué à son devoir d'exécution de bonne foi du contrat de bail liant les parties et en conséquence prononcer la suspension définitive de son obligation de paiement des loyers tirée du bail conclu le 16 juin 2008 renouvelé le 4 février 2018, pour la période du 16 mars 2020 au 10 mai 2020 inclus

—à titre infiniment subsidiaire, ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées ne porteront aucun intérêt ou un intérêt au taux réduit, ordonner que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital, accorder des délais de paiement à la société ██████ selon un échéancier de 24 mois dans l'hypothèse où il serait jugé que les loyers resteraient impayés, conformément aux dispositions des articles L 14541 du code de commerce et 1343—5 du Code civil

-en tout état de cause, condamner la société ██████ à payer 10 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

À cet effet, la société ■■■■■ fait valoir qu'elle s'est acquittée avec exactitude de ses loyers depuis la prise d'effet du bail ; qu'en particulier elle a réglé la somme de 54 849,37 euros au titre du premier trimestre 2020 ; que l'épidémie et les mesures gouvernementales constituent un événement de force majeure ; que le bailleur a tenté de s'opposer à l'argumentation et a proposé un report, mesures qui sont apparues tout à fait insuffisantes à la société ■■■■■ dont l'ensemble des boutiques a été fermé au public du 16 mars au 11 mai 2020 ; que le 25 mai 2020, la société mandatée par le bailleur a fermé la porte à toute discussion et a mis la société ■■■■■ en demeure de régler dans le délai de huit jours les sommes dues au titre du deuxième trimestre 2020 ; qu'il s'agit d'une attitude déloyale qui révèle la mauvaise foi du bailleur. La société défenderesse ajoute qu'elle a saisi le tribunal

4

judiciaire de Paris d'une demande de mainlevée des saisis conservatoires. Au soutien de ses demandes, elle fait valoir que le litige ne peut être traité par la voie du référé dès lors que la reconnaissance d'une obligation de paiement des loyers nécessite de la part du juge une interprétation en droit ; que l'existence de l'obligation est sérieusement contestable.

MOTIFS ET DECISION

Sur la demande provisionnelle et la demande de délais de paiement

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

Ce texte n'exige pas la constatation de l'urgence mais seulement celle de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable.

S'il appartient au demandeur d'établir l'existence de la créance, c'est au défendeur de prouver que cette créance est sérieusement contestable.

Il est constant que les parties sont liées par un bail commercial, et que sont restés impayés les loyers et provisions sur charges depuis le 2ème trimestre 2020.

La demande de provision ne se heurte à aucune contestation sérieuse, en ce qui concerne la période postérieure à la réouverture des boutiques soit à compter du 11 mai 2020.

Pour le surplus de la demande provisionnelle, la société ■■■■■ invoque la contestation sérieuse résultant selon elle de la force majeure et de l'exception d'inexécution.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique et il n'est pas contestable que du 14 mars 2020 au 11 mai 2020, la société ■■■■■ a été contrainte de fermer purement et simplement son établissement et qu'elle n'a pas pu l'exploiter.

Le moyen opposé par le locataire tiré de l'exception de la force majeure et de l'inexécution constitue une contestation sérieuse, et la demande en paiement de la société ■■■■■ qui implique d'apprécier si en l'espèce, elle était exonérée de son obligation de mise à disposition par l'effet de la force majeure tandis que la société ■■■■■ n'aurait pas elle été exonérée de son obligation de paiement, excède manifestement les pouvoirs du juge des référés.

Il n'y a pas lieu dès lors de faire droit à la demande provisionnelle relative à la période allant du 16 mars 2020 au 10 mai 2020.

En revanche, le surplus de la demande est fondé et ne se heurte à aucune contestation. Après déduction de la période sus visée, il ressort du décompte (pièce 14) que la société ■■■■■ doit être condamnée à régler la somme de :

952, 80 + 35/91 (47 651, 53) + 47 651, 53 = 66 931, 84 euros.

Cette somme produira intérêt au taux légal à compter du 6 août 2020.

Les sommes dues pour au moins une année produiront elles-mêmes intérêts en application de l'article 1343-2 du code civil.

La société ■■■■■ demande que la dette retenue par le tribunal soit échelonnée en 24 mensualités et qu'elle ne produise pas intérêt ou un intérêt à taux réduit et que les paiements s'imputent d'abord sur le capital.

La défenderesse justifie de difficultés objectives pour la période de fermeture du 16 mars 2020 au 10 mai 2020.

Mais dans la mesure où les loyers pour cette période ne sont pas retenus dans le montant de la créance provisionnelle, il lui appartient en réalité de justifier, au soutien de sa demande de délai, qu'elle est pour le surplus un débiteur de bonne foi. Or en l'espèce, la société ■■■■■ ne produit aucun élément comptable de nature à justifier d'une part, de son incapacité de régler le loyer, et d'autre part à justifier de perspectives sérieuses d'apurement de la dette. Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande de délais de paiement.

Sur les dépens et sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Aucune considération d'équité ne commande de faire droit aux demandes formées par les parties au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Les demandes seront rejetées de ce chef. La société ■■■■■ qui succombe supportera les dépens, en ceux compris les frais des saisies conservatoires qui tendaient à garantir le bailleur du paiement de sa créance locative et alors qu'il n'est pas justifié que le juge de l'exécution soit saisi d'une contestation de ces actes.

PAR CES MOTIFS

Nous, ■■■■■, vice-président, juge des référés, statuant par ordonnance contradictoire, en premier ressort, mise à disposition au greffe,

Tous droits et moyens des parties demeurant réservés, au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais d'ores et déjà, en application de l'article 835 du code de procédure civile,

Condamnons la société ■■■■■ à payer à la société ■■■■■ la somme provisionnelle de 66 931, 84 euros à valoir sur l'arriéré locatif arrêté au 30 juillet 2020, intérêt au taux légal à compter du 6 août 2020

Disons que les sommes dues pour au moins une année produiront elles-mêmes intérêts en application de l'article 1343-2 du code civil

Rejetons la demande de délai formée par la société ■■■■■ en application des dispositions de l'article 1343-5 du code civil

Disons n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et rejetons les demandes formées de ce chef

Condamnons la société ■■■■■ aux dépens en ceux compris les frais de saisies conservatoires du 10 juillet 2020

Rejetons toutes autres demandes.

Ainsi jugé et prononcé les an, mois et jour sus indiqués.

LE GREFFIE LE S REFERES

Conforme