

Après avoir entendu les conseils des parties en leurs explications et observations, nous avons remis le prononcé de notre ordonnance, par mise à disposition au greffe, le 28 octobre 2020

SUR CE, Sur la demande principale

Nous relevons que, à l'examen de l'acte introductif d'instance, la demande a été régulièrement engagée et que l'action doit, dès lors, être déclarée recevable;

Nous relevons que, selon les articles 1103 et 1104 du code civil, «les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi»;

Qu'en l'espèce, la demande est notamment fondée sur :
les baux commerciaux,

la convention du 26 décembre 2020,

les attestations notariées,

Lettre recommandée du 30 mars 2020 de Z A à [...]
Courriel du 8 avril 2020 de [...] à Z A

Courriel du 22 avril 2020 de [...] à Z A

Facture du de loyers et charges du deuxième trimestre 2020 au titre des 19 baux commerciaux

Courriel du 27 avril 2020 de [...] à Z A

Lettre du 29 avril 2020 de Z A à [...]

Courriel du 6 mai 2020 de [...] à Z A

Courriel du 6 mai 2020 de Z A à ██████████

Nous retenons que par courrier du 30 mars 2020, soit 16 jours après la fermeture des restaurants en raison de la crise sanitaire, Z A, aux titres de mesures exceptionnelles de gestion, a prévenu le demandeur de la suspension du paiement des loyers pour une période indéterminée, ou plus exactement devant se terminer lors de la réouverture possible des restaurants;

Que Z A s'est heurté à une fin de non-recevoir par courrier de Svenkasagax du 8 avril 2020, suivi d'une mise en demeure du 27 avril et d'une saisie conservatoire fructueuse du 11 mai (annulée postérieurement par le JEX au titre de la capacité financière de ██████████ à payer les loyers en cas de condamnation postérieure);

Nous relevons qu'une charte de bonne conduite, faisant suite à une négociation tenue sous l'égide du Ministère de l'Economie et des Finances entre les bailleurs et les locataires, citée par le défendeur, a été élaborée et publiée le 3 juin 2020 et cette charte précise au chapitre

«contenu des engagements» : 2, 2- Périodes couvertes :

F-> .

PAGE 2

5

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS N° RG :
2020018320 ORDONNANCE DU MERCREDI

28/10/2020

A la fois la «période de confinement» et la «période de reprise» qui suivra la réouverture jusqu'au 30 septembre compte tenu des incertitudes portant sur la reprise d'une activité commerciale normale à la sortie de l'état d'urgence sanitaire.

2.3- Report des loyers : .

En termes économiques la présente charte vise à ce que l'effort en trésorerie porté par les bailleurs traite de la période de confinement et, à hauteur d'un prorata, de la période de reprise, ce qui, additionné, représente un total de 3 mois de loyers.

Concrètement et par simplicité et cohérence avec le fonctionnement du bail commercial, les discussions de gré à gré pourront conduire les bailleurs à reporter au 30 septembre au plus tôt la mise en recouvrement des loyers du 2^e trimestre 2020 (hors charges locatives) des locataires en ayant besoin, Locataire concerné et bailleur se rencontrent dès maintenant et avant le 30 Juin afin de s'accorder sur la mesure appropriée de report des loyers du 2^e trimestre.

Le locataire concerné, à la demande du bailleur, pourra fournir des documents financiers et comptables validés par son expert-comptable tels que situation de trésorerie récente et prévisions de trésorerie au 31-12-2020 et attestation sur l'honneur des aides d'Etat ou des régions obtenues.

2.4- Modalités de règlement

Les parties définiront de gré à gré et avant le 30 juin et au vu des documents financiers produits, les modalités de règlement des sommes reportées, y compris le calendrier.

— Sécuration des créances de loyers reportés après une certaine date

Les bailleurs pourront conditionner les reports au-delà du 31 décembre 2020 à l'obtention d'une sécurisation de leurs créances de loyers reportés.

Clause de rendez-vous :

Les parties s'engagent à finaliser leurs négociations au titre de cette clause de rendez-vous entre le 1^{er} juin et le 1^{er} octobre 2020 au plus tard.

Nous retiendrons de ce texte qu'il vise essentiellement un «report des loyers», et non une annulation des loyers, et aussi à encourager la négociation entre les parties.

C'est pourquoi, nous considérerons que :

«se prévaloir de la charte de bonne conduite en octobre 2020, quand bien même cette charte est postérieure au courrier du 30 mars du défendeur, est pour le moins étonnant pour une entreprise qui a commencé «les hostilités» sans rechercher préalablement une quelconque négociation avec le bailleur, même si l'enseigne «Z A» et le décort intérieur des restaurants peut rappeler les westerns américains;

+ dans une telle période inédite, exceptionnelle, la moindre des choses eut été d'envisager une négociation avec le bailleur avant de prendre une décision unilatérale et brutale contraire d'une manière générale à des mœurs apaisées entre les acteurs économiques et au surplus, sans fondement juridique.

Nous considérons au surplus que la fermeture administrative des restaurants ne fût pas exclusive d'une possibilité de mise en place d'une vente à emporter, adaptant ainsi l'offre aux contraintes, ce que de nombreux restaurants ont pratiqué (d'autant que tout le personnel inoccupé était pris en charge par le chômage partiel),

qu'ainsi la perte de jouissance des restaurants n'est pas démontrée, que l'exception d'inexécution au titre de l'absence de délivrance n'est pas démontrée, que cet argument n'est en conséquence pas recevable, que la « Force Majeure » n'est pas ainsi qualifiée, et

que si elle venait à être qualifiée, elle serait qualifiée autant pour le bailleur que pour le locataire ;

En conséquence, par provision nous ferons droit aux demandes de la SAS [REDACTED] condamnerons par provision SAS Z A à payer à la SAS [REDACTED] la somme de

f > PAGE 3

4

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS N° RG :
2020018320 ORDONNANCE DU MERCREDI
28/10/2020

943 959,34 € et débouterons Z A de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Sur les frais irrépétibles fondés sur l'article 700 du cpc : L'équité ne le commandant pas, nous ne ferons pas application des dispositions de l'article 700 du cpc. PAR CES MOTIFS Statuant par ordonnance contradictoire et en premier ressort, Vu l'article 873, alinéa 2, CPC.

Condamnons la SAS Z A à payer à la SASU [...], à titre de provision, la somme de 943,959,34 euros TTC

Disons n'y avoir lieu à application de l'article 700 CPC

Rejetons toutes demandes plus amples ou contraires des parties.

Condamnons en outre la SAS Z A aux dépens de l'instance, dont ceux à recouvrer par le greffe liquidés à la somme de 44,07 € TTC dont 7,13 € de TVA.

La minute de l'ordonnance est signée par M. Jean- [REDACTED] président et M. [REDACTED] greffier.

Le greffier, Le président.

[...]

PAGE 4