

Tribunal judiciaire de Bordeaux, 25 janvier 2021, n° 20/01392

Sur la décision

Référence :TJ Bordeaux, 25 janv. 2021, n° 20/01392

Jurisdiction :Tribunal judiciaire de Bordeaux

Numéro(s) : 20/01392

Sur les personnes

Avocat(s) :Gilles ROUX, Sandra PORTRON

Cabinet(s) :SCP D AVOCATS RUMEAU & ASSOCIES

Parties :S.C.I. DU

Texte intégral

-1-

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

30B Rendue le LUNDI VINGT CINQ JANVIER DEUX MILLE VINGT ET UN Minute n° 21/ Après débats à l'audience publique du 14 Décembre 2020

N° RG 20/01392 -N° Portalis Par mise à disposition au greffe, les parties ayant été préalablement DBX6-W-B7E-URVS avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile. 3 copies Par Bernard TAILLEBOT, Premier Vice-Président au tribunal judiciaire de BORDEAUX, assisté de Karine PAPPAKOSTAS, Greffière.

DEMANDERESSE

S.C.I. DU [...]

représentée par Maître Sandra PORTRON de la SCP D'AVOCATS HURMIC, KACI, PORTRON, avocats au barreau de BORDEAUX

GROSSE délivrée le à la SCP D'AVOCATS HURMIC, KACI, DÉFENDRESSE PORTRON M^e Marine RAFFIER S.A.S. BOULANGERIE PAUL [...]

représentée par M^e Marine RAFFIER, avocat postulant au barreau de BORDEAUX, la SCP HB et Associés, M^e Gilles HTIINGER-ROUX, avocat plaidant au barreau de Paris

-2-

I - FAITS, PROCEDURE ET DEMANDES DES PARTIES

Par acte en date du 18 août 2020, la SCI DU 45 RUE DES TROIS CONILS a assigné la société BOULANGERIES PAUL devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bordeaux, afin de :

* voir constater la résiliation d'un bail commercial par acquisition de la clause résolutoire;

* voir ordonner l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef, et ce avec le concours éventuel de la force publique et d'un serrurier s'il y a lieu ;

* voir condamner le défendeur à lui payer 13.885,20 euros au titre des loyers et charges impayés avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

* voir fixer une indemnité d'occupation égale au montant des loyers augmenté des charges, du 26 juillet 2020 jusqu'à la libération effective des lieux ;

* voir condamner le défendeur à lui payer 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le demandeur expose que, par acte sous seing privé du 1^{er} janvier 2001, il a donné à bail commercial à M. X, aux droits duquel se trouve la société BOULANGERIES PAL des locaux situés [...] à Bordeaux pour l'exploitation d'un commerce de vente de pains, croissanterie et pâtisserie, moyennant le règlement d'un loyer porté à 44.000 euros HT par an, soit actuellement 3.666,66 euros par mois.

Des loyers sont restés impayés et par acte du 25 juin 2020, le bailleur a fait délivrer au locataire commandement de payer visant la clause résolutoire.

L'affaire a été appelée à l'audience du 28 septembre 2020. Elle a été renvoyée à celle du 16 novembre, puis du 30 novembre et 16 décembre pour échanges entre les parties et plaidoiries.

Les parties ont soutenu à l'audience leurs conclusions écrites, la SCI actualisant sa créance à la somme de 22.396,46 euros au 1^{er} décembre 2020.

Les parties ont conclu pour la dernière fois :

— la SCI : le 12 novembre 2020 outre l'actualisation de sa créance ;

— la société BOULANGERIES PAUL : le 30 novembre 2020.

La présente décision se rapporte à ces conclusions pour un plus ample exposé des demandes et des moyens des parties.

II - MOTIFS DE LA DECISION

-3-

2-1 : L'exception d'incompétence

L'article 789 du code de procédure civile attribue compétence au juge de la mise en état pour connaître, à partir de sa désignation, des demandes de provision lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, et ordonner les mesures provisoires, même conservatoires.

Cette compétence exclusive s'apprécie cependant à la date à laquelle le juge est saisi; or, en l'espèce, l'assignation au fond saisissant le tribunal judiciaire de Bordeaux d'une opposition au commandement de payer a été délivrée le 14 août 2020, soit avant l'assignation en référés du 18 août, mais elle n'a été portée à l'enrôlement que le 20 août, soit après l'assignation saisissant le juge des référés.

La preuve de la désignation d'un juge de la mise en état antérieurement à la saisine du juge des référés n'est pas rapportée, et la société BOULANGERIES PAUL sera déboutée de son exception d'incompétence.

2-2 : Sur le jeu de la clause résolutoire

L'article 834 du code de procédure civile, dans sa rédaction issue du décret du 11 décembre 2019, permet au juge de référés en cas d'urgence, de prendre les mesures qui ne se heurtent pas à l'existence d'une contestation sérieuse. En outre, l'article 835 alinéa 1 permet au juge de prendre toute mesure nécessaire pour faire cesser un trouble manifestement illicite, tel que l'occupation sans titre d'une propriété privée.

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile permet au juge des référés lorsque l'obligation n'est pas sérieusement contestable, d'allouer une provision au créancier ou d'ordonner l'exécution de cette obligation même lorsqu'il s'agit d'une obligation de faire.

Aux termes de l'article L.145-41 du code de commerce, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit d'un bail commercial ne produit effet que passé un mois après un commandement de payer demeuré infructueux; il impose au commandement de reproduire ce délai. Le juge saisi d'une demande de délai de grâce peut suspendre la réalisation et les effets de la clause résolutoire tant que la résiliation n'a

pas été constatée par une décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire dans ce cas ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

En l'espèce, le bail commercial liant les parties comporte une clause résolutoire en cas de loyers impayés, et il n'est pas contesté que la société BOULANGERIES PAUL ne peut prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 sur la paralysie des clauses résolutoires dans le cadre de la crise sanitaire.

Cependant, la société BOULANGERIES PAUL entend opposer au bailleur, si ce n'est la force majeure résultant de la crise sanitaire, du moins la notion de l'imprévisibilité contenue à l'article 1195 du code civil, voire l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions.

Il n'appartient pas au juge des référés de se prononcer sur l'application au litige ou non de

-4-

l'une ou plusieurs de ces notions, mais il doit être constaté que le défendeur soulève des contestations quant aux sommes qui lui sont réclamées, dont l'appréciation n'appartient qu'au juge du fond.

L'acquisition de la clause résolutoire ne peut être constatée que s'il apparaît que les sommes dont l'absence de paiement a déclenché sa mise en oeuvre sont manifestement dues. En l'état de l'argumentation opposée par le défendeur, il n'appartient qu'au juge du fond de procéder à un tel constat et de tirer toutes conséquences sur l'éventuelle acquisition de la clause résolutoire.

La SCI sera déboutée de l'ensemble de ses demandes en référé, rendant sans objet les autres demandes formulées par la société BOULANGERIES PAUL.

Chacune des parties conservera la charge de ses dépens; aucune ne peut, de ce fait, prétendre à une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

III - DECISION

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Bordeaux statuant par une ordonnance contradictoire, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe et à charge d'appel;

Déclare la SCI DU 45 RUE DES TROIS CONILS recevable en ses demandes, mais l'en déboute et la renvoie à se pourvoir au fond ;

Dit que chacune des parties conservera la charge de ses dépens et les déboute de leurs demandes respectives sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision a été signée par Bernard TAILLEBOT, Premier Vice-Président, et par Karine PAPPAKOSTAS, Greffière.

Le Greffier, Le Président,