

Cour d'appel de Versailles, 14e chambre, 6 mai 2021, n° 20/04284

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Versailles, 14e ch., 6 mai 2021, n° 20/04284

Juridiction :Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 20/04284

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Versailles, 18 août 2020, N° 20/00082

Dispositif :Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président :Nicolette GUILLAUME, président

Avocat(s) :Isabelle DALBOUSE, Marc BRES DIN

Cabinet(s) :SELARL ALEXANDRE - BRES DIN - CHARBONNIER

Parties :S.A.R.L. WEAM SABRINE

Texte intégral

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 30B

14^e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 06 MAI 2021

N° RG 20/04284 - N° Portalis DBV3-V-B7E-UBB2

AFFAIRE :

SARL WEAM SABRINE

C/

Z X

Décision déférée à la cour : Ordonnance rendue le 18 Août 2020 par le Président du TJ de VERSAILLES

N° Chambre :

N° Section :

N° RG : 20/00082

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

M^e Isabelle DALBOUSE

M^e Marc BRES DIN

TJ VERSAILLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE SIX MAI DEUX MILLE VINGT ET UN,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

SARL WEAM SABRINE - exploitant sous l'enseigne 'La table du Maroc' - agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

N° SIRET : 431 730 977

[...]

[...]

Représentée par M^e Isabelle DALBOUSE de la SELARL JURIS ACT ILE DE FRANCE, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 261

APPELANTE

Monsieur Z X

né le [...] à [...]

de nationalité Française

[...]

[...]

Représenté par M^e Marc BRESLIN de la SELARL ALEXANDRE-BRESLIN-CHARBONNIER, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 003 - N° du dossier 200183

INTIME

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 10 Mars 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie LE BRAS, Conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Nicolette GUILLAUME, Président,

Madame Marie LE BRAS, Conseiller,

Madame Marina IGELMAN, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Sophie CHERCHEVE,

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte du 8 janvier 2000, la société Marmite a pris à bail commercial un local à usage de restaurant, sis [...] à Bonnières-sur-Seine (78) appartenant à B X, aujourd'hui décédé, aux droits duquel sont venus M. X et M^{me} C Y, ses ayant-droits.

Par acte du 5 juillet 2000, la société Marmite a cédé son fonds de commerce ainsi que son droit au bail à la SARL Weam Sabrine. Le loyer actuel s'élève à la somme mensuelle de 1 216,80 euros.

En raison d'incidents de paiement, les bailleurs, M. X et M^{me} Y, ont fait délivrer au preneur par acte du

12 novembre 2019 un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant en principal de 6 084 euros correspondant aux loyers et charges des mois de mai, août, septembre à novembre 2019.

Par acte en date du 26 janvier 2020, les bailleurs ont fait ensuite assigner en référé la société Weam Sabrine aux fins de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et d'obtenir la condamnation de l'intéressée au paiement, à titre provisionnel, de la somme de 6 800,80 euros au titre des loyers et charges impayés échus au 2 janvier 2020 avec intérêts, ainsi que son expulsion et celle de tous occupants de son chef et sa condamnation au versement d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer et des charges jusqu'à son complet départ.

M^{me} Y ayant cédé ses droits sur l'immeuble le 3 janvier 2020, une nouvelle assignation a été délivrée le 5 juin 2020 à la société Weam Sabrine par M. X qui a formé des demandes identiques et a actualisé sa créance locative à la somme de 11 884,80 euros.

Par ordonnance contradictoire rendue le 18 août 2020, le juge des référés du tribunal judiciaire de Versailles a :

— constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail à la date du 12 décembre 2019,

— ordonné, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de la société Weam Sabrine et de tous occupants de son chef des locaux situés 39, rue de la République à Bonnières-sur-Seine,

— condamné la société Weam Sabrine à payer, à titre provisionnel, à M. X la somme de 6 084 euros au titre des loyers impayés, avec intérêt au taux légal à compter de l'assignation du 20 janvier 2020,

— accordé à la société Weam Sabrine un délai de 12 mois pour régler cette somme,

— condamné la société Weam Sabrine à payer, à titre provisionnel, à M. X une indemnité d'occupation mensuelle équivalente à un loyer mensuel à compter du 12 décembre 2019,

— condamné la société Weam Sabrine à payer à M. X la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné la société Weam Sabrine au paiement des entiers dépens comprenant le coût du commandement de payer,

— rappelé que la décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

Par déclaration reçue au greffe le 3 septembre 2020, la société Weam Sabrine a interjeté appel de cette ordonnance en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, ordonné son expulsion, l'a condamnée à verser une indemnité mensuelle équivalente à un loyer mensuel à compter du 12 décembre 2019, l'a condamnée à verser la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et l'a condamnée aux dépens comprenant le coût du commandement.

Dans ses dernières conclusions déposées le 11 février 2021 auxquelles il convient de se reporter

pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens, la société Weam Sabrine demande à la cour, au visa des articles 1134, 1184 ancien (applicable aux faits), 1343-5 du code civil, L. 145-41 alinéa 2 du code de commerce, de :

— infirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire et ordonner son expulsion ;

— infirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle l'a condamnée à verser une indemnité mensuelle équivalente à un loyer mensuel à compter du 12 décembre 2019 et en ce qu'elle l'a condamnée à verser la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens comprenant le coût du commandement ;

et y ajoutant,

— juger qu'elle est bien fondée à soulever le bénéfice de la loi du 14 novembre 2020, l'exception d'inexécution et la perte partielle de la chose louée pour les loyers réclamés au titre de la période 15 mars 2020 - 15 mai 2020 et au titre de la période postérieure au 29 octobre 2020 ;

— juger que les objections qu'elle a soulevées constituent à tout le moins des contestations sérieuses ;

— débouter M. X de ses demandes au titre des loyers et indemnités ;

— dire qu'elle bénéficiera d'un délai de paiement de 12 mois pour s'acquitter des causes du commandement et du solde de la dette locative ;

— suspendre les effets de la clause résolutoire ;

— ordonner à M. X de cesser toute mesure d'exécution forcée ;

— débouter M. X de sa demande de constatation d'acquisition de clause résolutoire, d'expulsion et de condamnation au paiement de loyers et indemnités d'occupation et de toutes ses autres demandes ;

— condamner M. X à verser la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions déposées le 12 février 2021 auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens, M. X demande à la cour, au visa des articles 808 et 809 du code de procédure civile, 1134, 1741 du code civil et L. 145-41 du code de commerce, de :

— juger l'appel interjeté par la société Weam Sabrine recevable mais mal fondé, la débouter de l'ensemble de ses demandes ;

jugeant son appel incident recevable et fondé :

— confirmer la décision entreprise en ce qu'elle constate l'acquisition de la clause résolutoire du bail ;

la réformant :

— dire n'y avoir lieu de suspendre ladite clause résolutoire et d'accorder des délais à la locataire appelante ;

— condamner à titre provisionnel la société Weam Sabrine à lui verser la somme provisionnelle de 21 619,20 euros correspondant aux loyers et charges impayés échus jusqu'à la quittance de février 2021 incluse ;

— ordonner l'expulsion de la société Weam Sabrine et de toute personne ou société dans les lieux de son chef en la forme ordinaire des dites expulsions, avec l'assistance du commissaire de police, d'un serrurier et de la force publique si besoin est ;

— la condamner à lui payer à titre provisionnel une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges en cours, jusqu'à complet départ des lieux vidés de tous meubles et effets ;

à titre très subsidiaire, si les délais accordés en instance sont confirmés avec suspension des effets de la clause résolutoire,

— dire que pendant le délai de douze mois accordé, la société Weam Sabrine devra payer chaque mois avant le 5 du mois un douzième de l'arriéré en sus du loyer à échoir ;

— dire qu'au premier défaut de paiement intégral à bonne date tant de la mensualité sur arriéré que du loyer à échoir, la déchéance du terme sera acquise, la totalité de la somme deviendra exigible et il pourra être procédé à l'expulsion de la société Weam Sabrine des lieux loués avec le concours de la force publique et sans délai ;

— dans tous les cas, condamner en outre la société Weam Sabrine à lui verser la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais irrépétibles exposés en cause d'appel, en sus de la condamnation au titre du même article prononcée en première instance qui sera confirmée ;

— condamner la société Weam Sabrine aux dépens d'instance et d'appel, qui comprendront le coût du commandement de payer.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 18 février 2021.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

La cour rappelle, à titre liminaire, qu'elle n'est pas tenue de statuer sur les demandes de « constatations » ou de 'dire et juger' qui ne sont pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques.

Il convient d'abord d'examiner l'appel incident de M. X relativement au montant de la provision obtenue avant de statuer sur les délais de paiement accordés à la société Weam Sabine avant et sur la suspension des effets de la clause résolutoire.

- sur la demande de provision de M. X :

Au titre de son appel incident, M. X conclut à l'infirmité de l'ordonnance en ses dispositions relatives au montant de sa provision afin de tenir compte de l'aggravation de sa créance locative qu'il

porte à 21 619,20 euros, l'échéance de février 2021 incluse.

Il fait observer que la défaillance de la société Weam Sabine dans le règlement de son loyer est bien antérieure à la crise sanitaire, rappelant l'absence de paiement depuis le mois de mai 2019, en dehors des mois de juin, juillet et décembre 2019 et du versement de 500 euros en janvier et février 2020.

Il ajoute qu'à ce jour, la société Weam Sabine n'a rien payé depuis avril 2020.

En réponse aux contestations adverses concernant les loyers dus au titre des 2 périodes de fermeture des commerces, M. X rappelle que sa créance est en grande partie antérieure à la première période de confinement.

Il fait également valoir que l'article 14 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 n'a nullement suspendu leur exigibilité et prohibé les actions tendant à obtenir un titre exécutoire, interdisant uniquement les sanctions habituellement encourues que sont les pénalités et intérêts de retard ainsi que les actions en exécution forcée ou en résiliation du contrat en raison du non-paiement desdits loyers.

L'intimé soutient enfin qu'il n'a jamais retiré à la société Weam Sabine la jouissance des lieux loués et qu'il ne peut être tenu pour responsable des décisions gouvernementales ordonnant la fermeture des commerces, de sorte que l'exception d'inexécution qui lui est opposée ne peut constituer une contestation sérieuse de sa créance.

En réponse, la société Weam Sabine qui reconnaît ne pas avoir réglé les causes du commandement, précisant que seuls les loyers des mois de juin, juillet et décembre 2019 ont été payés, outre le versement de 500 euros en janvier 2020, soutient en revanche que son obligation de payer les loyers dus pendant les deux périodes de confinement, à savoir du 15 mars 2020 au 15 mai 2020 et à partir du 29 octobre 2020, se heurte à plusieurs contestations sérieuses, compte tenu de l'impossibilité pour elle d'exploiter son commerce.

Elle fait ainsi valoir que la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 et son décret d'application du 30 décembre 2020 ont institué un régime de protection particulier dont elle doit bénéficier, l'article 14 de la loi prohibant selon elle toute action pour retard ou non-paiement des loyers et charges pendant lesdites périodes et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 mois à compter de la date où leur activité n'est plus soumise à une mesure de police administrative.

La société Weam Sabine s'estime également fondée à opposer à M. X une exception d'inexécution, celui-ci, même s'il n'est pas à l'origine de la fermeture de son restaurant pendant ces 2 périodes, ayant manqué à son obligation de délivrance conforme des lieux loués à l'usage auquel ils étaient destinés. Elle rappelle à ce titre que l'exception d'inexécution est indépendante de toute notion de faute de la part du bailleur.

Elle entend en outre se prévaloir des dispositions de l'article 1722 du code civil, considérant que la fermeture imposée de son commerce au cours des périodes susvisées constitue une perte partielle de la

chose louée, avec une impossibilité juridique d'en jouir, lui donnant la possibilité sur le fondement de l'article précité de discuter du montant des loyers réclamés.

Enfin, elle dénonce la mauvaise foi du bailleur qui a poursuivi son action et lui a fait délivrer un commandement de quitter les lieux, sans attendre l'issue de la présente instance et en dépit de sa demande d'aménagement des modalités de paiement du loyer pour tenir compte de la fermeture exceptionnelle de son restaurant.

Sur ce,

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire, statuant en référé, peut, dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier.

Il impose au juge une condition essentielle avant de pouvoir accorder une provision : celle de rechercher si l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Il sera retenu qu'une contestation sérieuse survient lorsque l'un des moyens de défense opposé aux

prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond.

À l'inverse, sera écartée une contestation qui serait à l'évidence superficielle ou artificielle et la cour est tenue d'appliquer les termes clairs du contrat qui lui est soumis, si aucune interprétation n'en est nécessaire. Le montant de la provision allouée n'a alors d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée.

En vertu de l'article 1719 dudit code, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un bien conforme à la destination contractuelle prévue au bail et de lui assurer une jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation ne cesse qu'en cas de force majeure.

Aux termes de l'article 1219 du code civil, *une partie peut refuser d'exécuter son obligation alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.*

En vertu de l'article 1719 dudit code, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un bien conforme à la destination contractuelle prévue au bail et de lui assurer une jouissance paisible de la chose louée. Cette obligation ne cesse qu'en cas de force majeure.

Selon l'article 1218 du même code, *il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs

obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1.

Aux termes de l'article 1219 du code civil, *une partie peut refuser d'exécuter son obligation alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.*

Enfin l'article 1722 du même code également applicable aux baux commerciaux dispose que *si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.*

Est assimilée à la destruction de la chose louée, l'impossibilité d'en user conformément à sa destination contractuelle en raison d'un cas fortuit ou cas de force majeure.

Il sera en premier lieu relevé que la société Weam Sabine ne conteste que les loyers dus entre le 15 mars 2020 au 15 mai 2020 à hauteur d'une somme globale de 4380,48 euros TTC, et à partir du 29 octobre 2020 (4x1216,80 euros), de sorte que la demande de provision de M. X ne se heurte à aucune contestation sérieuse pour le surplus.

Il est par ailleurs constant que le restaurant de la société Weam Sabine a été fermé au public comme les autres commerces dits non essentiels, pendant les périodes susvisées en application des arrêtés pris par les autorités publiques pour faire face à l'épidémie de la Covid-19.

Ces circonstances sont de nature à constituer un cas de force majeure au sens de l'article 1218 précité

en raison de leur caractère imprévisible et irrésistible évident, aucune mesure ne permettant de déroger à la fermeture au public de ces commerces, de sorte qu'il ne peut être sérieusement reproché à M. X un manquement à son obligation de garantir au preneur la jouissance paisible des lieux loués. Le moyen de contestation tiré de l'exception d'inexécution ne peut donc être retenu comme sérieux.

En revanche, l'interdiction de recevoir du public dans son établissement en raison de cette situation de force majeure est aussi susceptible d'être assimilée à une perte partielle de la chose louée pendant les périodes susvisées au sens de l'article 1722 du code civil dès lors qu'il n'est pas

contesté par M. X que son preneur était alors dans l'impossibilité d'y exercer son activité conformément à la destination prévue au contrat et qu'il n'est pas prétendu qu'il réalisait des ventes à emporter.

L'article 1722 précité prévoit qu'en de telles circonstances, le preneur peut demander une diminution du prix, de sorte que la société Weam Sabine serait en l'espèce fondée à solliciter pour la période litigieuse une réduction du loyer et par voie de conséquence, du montant de l'indemnité d'occupation qui est évaluée en fonction de la valeur locative du bien.

La demande en paiement de M. X se heurte donc manifestement à une contestation sérieuse en ce qui concerne le montant de sa créance au titre des loyers et indemnités d'occupation dus pendant les périodes litigieuses, qu'il appartiendra au seul juge du fond de trancher.

Sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres contestations avancées par la société Weam Sabine, il convient par voie d'infirmerie d'actualiser le montant de la provision accordée à M. X en la limitant cependant pour les motifs susvisés à la somme non sérieusement contestable de 12371,52 euros, à valoir sur les loyers et indemnités d'occupation demeurés impayés antérieurement au 15 mars 2020 et sur ceux échus et impayés entre le 15 mai 2020 et le 29 octobre 2020.

- sur les délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire :

La société Weam Sabine sollicite la confirmation de l'ordonnance en ce qu'elle lui a accordé un délai de 12 mois pour s'acquitter de sa dette locative. Pour justifier de sa bonne foi, elle invoque des difficultés de trésorerie renforcées par l'interdiction d'ouvrir son restaurant à sa clientèle pendant les 2 périodes de confinement.

Elle soutient en revanche que le premier juge aurait dû, au vu des délais octroyés, suspendre dans le même temps les effets de la clause résolutoire, ce qui selon elle impose de réformer l'ordonnance en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire et ordonné son expulsion.

En réponse, M. X fait observer que la défaillance de la société Weam Sabine dans le règlement de son loyer est bien antérieure à la crise sanitaire, rappelant l'absence de paiement depuis le mois de mai 2019, en dehors des mois de juin, juillet et décembre 2019 et du versement de 500 euros en janvier et février 2020. Il ajoute qu'à ce jour, la société Weam Sabine n'a rien payé depuis avril 2020.

L'intimé affirme également, au vu du bilan social de l'appelante au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, que celle-ci ne justifie pas de sa capacité financière à résorber sa dette tout en assumant le loyer courant, relevant également à partir de la pièce 5 de la société Weam Sabine que son chiffre d'affaires en 2020 est inférieur au montant annuel du loyer.

Il s'oppose ainsi à l'octroi des délais de paiement et conclut à l'infirmerie de l'ordonnance sur ce point ainsi qu'au débouté de la demande de la société Weam Sabine tendant à ordonner la suspension des effets de la clause résolutoire.

Sur ce,

L'article 145-41 alinéa 1^{er} du code de commerce dispose que *toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit à peine de nullité mentionner ce délai.*

En son alinéa 2, cette disposition prévoit toutefois que *les juges saisis d'une demande présentée dans les*

formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

Selon l'article 1343-5, alinéa 1, du code civil, le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

Aux termes de ses dernières conclusions, la société Weam Sabine reconnaît ne pas avoir réglé les causes du commandement de payer qui lui a été délivré le 12 novembre 2019 dans le délai d'un mois imparti par les dispositions précitées, de sorte qu'il convient de confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire à effet au 12 décembre 2019 et en ses dispositions subséquentes relatives à l'expulsion et à l'indemnité d'occupation.

Par ailleurs, ainsi que l'a justement relevé M. X, à la suite du versement de 3 acomptes de 500 euros sur les loyers de janvier, février et mars 2020, l'appelante a à nouveau cessé de payer le loyer courant à partir d'avril 2020 et en tout cas depuis le 15 mai 2020, et ce alors même qu'elle a repris l'exploitation de son restaurant entre cette dernière date et le 29 octobre 2020.

Contrairement aux engagements pris devant le premier juge, elle ne justifie notamment d'aucun effort pour en reprendre le paiement après le prononcé le 18 août 2020 de l'ordonnance entreprise lui accordant pourtant un échelonnement de sa dette sur 12 mois, étant rappelé que cette décision est exécutoire de plein droit.

Il ressort également de l'attestation de son expert-comptable datée du 5 mai 2020 que la société Weam Sabine *'est en grande difficulté financière depuis plusieurs années comme en témoignent la baisse de son chiffre d'affaires et la dégradation de son résultat'*.

S'il est évident que la fermeture imposée du restaurant au public pendant plusieurs mois au cours de l'année 2020 et 2021 n'a fait qu'aggraver cette situation, force est de constater au vu de son bilan simplifié que son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 apparaissait déjà très insuffisante pour faire face à ses charges, avec un résultat déficitaire qui s'est alourdi pour atteindre 20223 euros en fin d'exercice et un total des déficits cumulés à reporter s'élevant à 119816 euros.

Aussi, en l'absence d'effort entrepris par la société Weam Sabine pour commencer à apurer sa dette et d'éléments garantissant sa capacité financière à assumer, après la reprise de son activité, le versement du loyer courant en plus du paiement échelonné de la provision, il convient d'infirmar l'ordonnance

entreprise en ce qu'elle a accordé à la société Weam Sabine des délais de paiement d'une durée de 12 mois.

Il n'y a dès lors pas lieu à ordonner la suspension de la clause résolutoire.

- sur les demandes accessoires :

Le principe de créance de M. X et la résiliation du bail étant confirmés, il en sera de même des dispositions de l'ordonnance relatives aux frais irrépétibles et dépens de première instance.

Partie perdante en ses principales demandes, la société Weam Sabine ne saurait prétendre à l'allocation de frais irrépétibles. Elle devra en outre supporter les dépens d'appel.

La situation économique de la société Weam Sabine commande en revanche de débouter M. X de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

La cour statuant par arrêt contradictoire,

CONFIRME l'ordonnance entreprise en date du 18 août 2020 sauf en ses dispositions relative au montant de la provision accordée à M. X et en ce qu'elle a octroyé des délais de paiement à la société Weam Sabine ;

Statuant à nouveau sur les chefs infirmés et y ajoutant,

CONDAMNE la société Weam Sabine à payer à M. X une provision de 12371,52 euros à valoir sur les loyers et indemnités d'occupations demeurés impayés antérieurement au 15 mars 2020 et sur ceux échus et impayés entre le 15 mai 2020 et le 29 octobre 2020 ;

DIT n'y avoir lieu à référé sur le surplus de la demande de provision ;

DÉBOUTE la société Weam Sabine de sa demande de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire ;

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

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

DIT que la société Weam Sabine supportera les dépens d'appel.

Arrêt prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile et signé par Madame Nicolette GUILLAUME, Président et par Madame CHERCHEVE, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,