

# Tribunal judiciaire de La Rochelle, 9 février 2021, n° 20/292

## Sur la décision

Référence :TJ La Rochelle, 9 févr. 2021, n° 20/292

Juridiction :Tribunal judiciaire de La Rochelle

Numéro(s) : 20/292

## Sur les personnes

Avocat(s) :Antoine PLESSIS

Cabinet(s) :RETAIL PLACES

Parties :SAS GROUPE MONDIAL TISSUS c/ SAS SOCIETE IMMOBILIERE DE PROMOTION ET D' INVESTISSEMENT

## Texte intégral

MINUTE N° ORDONNANCE DU DOSSIER N°  
AFFAIRE

Notification le : AP (0 L(

Copie certifiée conforme à :-dossier M<sup>e</sup> ZOUARI  
(M<sup>e</sup> JULIEN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE COUR D'APPEL DE  
POITIERS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DELA ROCHELLE , ,  
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

21/68 09/02/2021 20/2

GROUPE MONDIAL TISSUS-GMT c/ SAS SOCIETE  
IMMOBILIERE DE PROMOTION ET  
D'INVESTISSEMENT '

L'an deux mil vingt et un et le neuf février,

Nous,Y Z, vice-président du Tribunal Judiciaire de LA  
ROCHELLE, tenant audience des référés, assisté de  
Patricia LAGREF, greffier lors de l'audience de  
plaidoeries et de Délia X Greffier lors du délibéré,

Après avoir entendu les parties présentes ou leurs  
conseils à l'audience du 19 janvier 2021, avons rendu  
ce jour la décision suivante :

DEMANDEUR :

SAS GROUPE MONDIAL TISSUS

représentée par :

M<sup>e</sup> ZOUARI de la SELARL RETAIL PLACES, avocat du  
barreau de Paris, plaidant

M<sup>e</sup> Marc-Antoine JULIEN, avocat du barreau de LA  
ROCHELLE- ROCHEFORT, postulant

DEFENDEUR:

SAS SOCIETE IMMOBILIERE DE PROMOTION ET  
D'INVESTISSEMENT

représentée par :

M<sup>e</sup> Antoine PLESSIS avocat du barreau de TOURS,  
avocat plaidant

M<sup>e</sup> Charles PORTIER avocat du barreau de LA  
ROCHELLE ROCHEFORT, postulant

y'Æ)

) M<sup>e</sup> PLESSIS (M<sup>e</sup> PORTIER) service CIVIL Tribunal  
Judiciaire de La Rochelle LA ROCHELLE

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier en date du 27 août 2020, la SAS  
GROUPE MONDIAL TISSUS GMT a assigné la SAS  
SOCIETE IMMOBILIERE DE PROMOTION ET  
D'INVESTISSEMENT (SIPI) devant le Juge des référés  
du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE.

Aux termes de ses dernières écritures, elle demande  
de : \* A titre principal,

— Constater que le commandement de payer délivré à  
la SAS MONDIAL TISSUS comporte un décompte  
affecté d'erreurs grossières et n'est accompagné  
d'aucun justificatif quant aux charges et à la taxe  
foncière,

— Constater que la pandémie de COV ID 1 9 et la  
mesure administrative de fermeture sont constitutifs  
de la force majeure,

— Constater le défaut de délivrance de locaux ouverts au public pendant la période du 15 mars 2020 au 27 avril 2020, conformément aux prévisions du bail,

— Constater que la SAS SIPI, dès lors qu'elle ne fournit plus la contrepartie de l'obligation de payer, n'est en aucune manière fondée à réclamer le paiement des loyers au titre de la période du 15 mars au 27 avril 2020, en application du principe de l'exception d'inexécution ou à raison de la suspension du contra

— Déclarer la créance de loyers commerciaux du 15 mars 2020 au 27 avril 2020 incertaine dans son principe,

— Constater que la SAS MONDIAL TISSUS s'est comportée de bonne foi en notifiant une argumentation à la SAS SIPI et en proposant à celle-ci de négocier dans un esprit de médiation,

— Dire et juger que le commandement de payer a été délivré de mauvaise foi le 19 juin 2020,

— Prononcer en conséquence la nullité dudit commandement,

\* A titre subsidiaire, dans le cas où ledit commandement ne serait pas annulé, ni privé d'effet :

— Constater le comportement de bonne foi de la SAS MONDIAL TISSUS et ses tentatives pour rechercher une solution amiable,

— Constater le comportement de la bailleuse qui, au contraire, a refusé le dialogue alors que le principe de bonne foi l'imposait à raison de la période de crise sanitaire

— Dire n'y avoir lieu à référé et se déclarer incompétent au profit de la juridiction du fond dans le cadre de passerelle,

\* En tout état de cause :

— Prendre acte de ce que la SAS STIPI ne s'oppose pas à la suspension des effets de la clause résolutoire,

— Suspendre les effets du commandement de payer délivré le 19 juin 2020 par la SAS SIPI à la SAS MONDIAL TISSUS,

— Accorder 24 mois de délai de paiements à la SAS MONDIAL TISSUS pour s'acquitter des loyers du deuxième trimestre de l'année 2020, sur le fondement de l'article 1343-5 du Code civil,

— Condamner la SAS SIPI au paiement d'une somme de 10.000 € sauf à parfaire en réparation du préjudice causé à la SAS MONDIAL TISSUS,

— Condamner la SAS SIPI au paiement des entiers dépens de l'instance dont

2

distriction au profit de la SELARL RETAIL PLACES, représentée par Maître INGOLD, avocat, en application de l'article 699 du Code de procédure civile, et d'une somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du même Code.

Aux termes de ses dernières écritures, la SAS SOCIETE IMMOBILIERE DE PROMOTION ET D'INVESTISSEMENT conclut en défense à voir :

— Débouter la SAS MONDIAL TISSUS de ses demandes fins et prétentions contraires aux présentes écritures,

— Condamner la SAS MONDIAL TISSUS à payer à la SAS SIPI la somme de 17.640,11 € au titre du reliquat des sommes dues au titre des loyers du 2<sup>e</sup> trimestre 2020 et charges,

— Donner acte à la SAS SIPI de ce qu'elle n'est pas opposée à la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le temps du règlement de la dette locative pendant 12 mois,

— Condamner la SAS MONDIAL TISSUS au paiement de la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

— Condamner la SAS MONDIAL TISSUS aux dépens.

MOTIFS

Selon acte sous-seing privé du 15 novembre 2016, la SAS SIPI a consenti à la SAS MONDIAL TISSUS un bail commercial portant sur un local situé 3 rue du 18 juin à PUILBOREAU moyennant un loyer initial de 110 000 euros HT.

\* Sur la nullité du commandement de payer visant la clause résolutoire du 19 juin 2020

Par acte du 19 juin 2020, la SAS SOCIETE IMMOBILIERE DE PROMOTION ET D'INVESTISSEMENT a fait délivrer à la SAS MONDIAL TISSUS un commandement de payer visant la clause résolutoire.

La SAS MONDIAL TISSUS conclut à la nullité de ce commandement en ce que:

— le décompte des sommes visées est affecté de grossières erreurs relatives à la créance alléguée de 37 233,16 € au titre du 2<sup>e</sup> trimestre, la créance alléguée de 1444,20 € au titre de la taxe foncière du 1<sup>er</sup> semestre 2020, de la somme de 753,60 au titre des charges trimestrielles,

— la créance de loyers au titre de la période d'interdiction de recevoir du public entre le 15 mars et le 27 avril 2020 est incertaine et contestée dans son principe, — la pandémie COVID-19 constitue un cas de force majeure,

— l'obligation de délivrance est affectée totalement,

— l'exception d'inexécution par le bailleur s'applique dès lors que l'obligation du bailleur de fournir une jouissance paisible des locaux est inexécutée du fait de la force majeure,

— le contrat de bail est automatiquement suspendu par la force majeure.

Il est de principe jurisprudentiel que l'in vocation de la nullité d'un commandement de payer devant le juge des référés statuant sur l'acquisition d'une clause résolutoire d'un bail commercial est une contestation sérieuse.

En effet les pouvoirs du juge des référés sont régis par les articles 834 et 835 du code de procédure civile, anciennement 808,848, 809 et 849, en application desquels il ne peut que prononcer des mesures provisoires, conservatoires et de remise en état ainsi qu'accorder une provision aux créancier d'une obligation dont

3

l'existence n'est pas sérieusement contestable, sans pouvoir se prononcer sur la validité d'actes juridiques.

Si l'appréciation exacte du montant des sommes dues au titre d'un commandement de payer visant la clause résolutoire au regard des sommes réglées, ressort de l'examen du juge des référés, il n'est pas de sa compétence en raison d'une contestation sérieuse, de se prononcer sur l'existence d'une situation de force majeure en lien avec la pandémie COVID 19, sur le manquement à l'obligation de délivrance du bailleur du fait de cette situation et sur l'exception d'inexécution qui en résulterait.

Il appartiendra au juge du fond de statuer sur les différents moyens invoqués par la-SAS MONDIAL TISSUS à l'appui de sa demande d'annulation du commandement de payer et de ses demandes subséquentes.

En l'état de ces constatations, il n'y a pas lieu à référé sur la demande tendant à voir annuler le commandement de payer.

La SAS MONDIAL TISSUS demande de se déclarer incompetent au profit de la juridiction du fond.

L'article 837 du code de procédure civile dispose que : " A la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond. Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense. L'ordonnance emporte saisine de la juridiction.

Au cas d'espèce, l'urgence résulte de la nécessité de se prononcer sur la nullité du commandement de payer au regard de la situation sanitaire actuelle et de la force majeure qui pourrait en résulter.

En conséquence, l'examen au fond de l'affaire doit être renvoyée à l'audience du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE du 16 mars 2021 à 14 heures.

\* Sur la demande de dommages et intérêts

La SAS MONDIAL TISSUS sollicite le paiement de la somme de 10000 euros à titre de dommages et intérêts en arguant de la mauvaise foi du bailleur, aggravant la faute et le préjudice en résultant.

La contestation sérieuse interdisant au juge des référés de se prononcer sur la validité du commandement exclut également l'examen de la demande de dommages et intérêts qui est lié à l'examen de la demande principale.

\* Sur les autres demandes De la même façon, les demandes subsidiaires que présente la SAS MONDIAL TISSUS au titre notamment de la suspension des effets du commandement de

payer ne peuvent être examinées dès lors qu'il n'y a pas lieu à référé sur la demande principale.

\* Sur les dépens et article 700 du code de procédure civile

En considération des éléments de l'espèce, chaque partie conservera la charge définitive de ses frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

Nous Juge des Référé, statuantpubliquement, contradictoirement, par ordonnance rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe;

DISONS n'y avoir lieu à référé en raison de contestations sérieuses sur la validité du commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 19 juin 2020.

RENVOYONS l'examen au fond de l'affaire à l'audience du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE du 16 mars 2021\_à 14 heures.

DEBOUTONS les parties de leurs autres demandes.

DISONS que chacune des parties conservera la charge définitive de ses frais et dépens.

LE GREFFIER LE VICE-PRÉSIDENT

Délia X Y Z