

# Tribunal judiciaire de Toulouse, 26 novembre 2020, n° 20/01121

## Sur la décision

Référence :TJ Toulouse, 26 nov. 2020, n° 20/01121

Juridiction :Tribunal judiciaire de Toulouse

Numéro(s) : 20/01121

## Sur les personnes

Avocat(s) :Florence GRACIE-DEDIEU, Jacques MONFERRAN, Jehan-Denis BARBIER

Cabinet(s) :SCP MONFERRAN CARRIERE ESPAGNO

Parties :S.A.R.L. KJC PATRIMOINE c/ Société DU PAREIL AU MEME ( DPAM )

## Texte intégral

MINUTE N° LG/

DOSSIER N° N° RG 20/01121 -

—N° Portalis DBX4-W-BTE PIXL COPIE CERTIFIÉE CONFORME délivrée le 26 Novembre 2020 à la SCP

MONFERRAN-X-Y à Maître Florence GRACIE-DEDIEU

DES MNVTES

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE  
ORDONNANCE DE RÉFÈRE DU 26 Novembre 2020

DEMANDERESSE

S.A.R.L. KJC PATRIMOINE, dont le siège social est sis [...]

représentée par Maître Florence GRACIE-DEDIEU de ,  
avocats au barreau de TOULOUSE

DÉFENDERESSE

Société DU PAREIL AU MEME (DPAM), dont le siège social est sis 49/[...]

représentée par Maître Jacques MONFERRAN de la SCP

MONFERRAN-X-Y, avocats au barreau de TOULOUSE,  
M<sup>e</sup> Jehan-Denis BARBIER, avocat au barreau de PARIS  
l

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats à l'audience publique du 20 Octobre 2020 PRÉSIDENT : Sophie MOLLAT, Première Vice-Présidente Adjointe GREFFIER : Sophie FRUGIER, Greffier >

ORDONNANCE : PRÉSIDENT : Sophie MOLLAT, Première Vice-Présidente Adjointe GREFFIER : Cécile GOÛT, Greffier

Prononcée par mise à disposition au greffe après prorogations du 10 novembre 2020 au 17 novembre 2020, puis au 26 novembre 2020,

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS

Par acte en date du 12 août 2020, la S.A.R.L. KJC PATRIMOINE a fait assigner la société DU PAREIL AU MEME (DPAM) devant le juge des référés du Tribunal judiciaire de Toulouse pour :

» faire constater par l'effet de la clause résolutoire qu'il contient la résiliation du bail commercial qui les lie en date du 11.10.1999, pour des locaux situés [...], à la suite d'un commandement de payer délivré le 9.03.2020 et resté sans effet,

d faire condamner Société DU PAREIL AU MEME (DPAM) à payer par provision :

+ la somme de 71 203.50 Euros à valoir sur l'arriéré des loyers et charges impayés, si la résiliation est constatée au 9.04.2020 ou la somme de 113.925,60 euros si la résiliation est constatée au 23.07.2020 la somme de 14 240.70 Euros chaque mois, correspondant au montant du loyer et des charges, à valoir sur l'indemnité d'occupation avec indexation sur l'indice des loyers commerciaux si l'occupation devait se prolonger plus d'un an après l'acquisition de la clause résolutoire

» faire condamner Société DU PAREIL AU MEME (DPAM) à lui payer en outre la somme de 2 500 Euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, au remboursement des frais de commandement du 9.03.2020 mais également du 30. 12.201 9, des états

des privilèges et nantissements ainsi qu'aux entiers dépens.

A l'audience de plaidoirie elle fait valoir que les loyers sont impayés de façon récurrente, qu'une première procédure avait été engagée en 2016 et que depuis plusieurs commandements de payer ont été délivrés du fait des retards de paiement.

Elle précise que le règlement effectué en janvier a été imputé sur les loyers dus pour les mois d'octobre à décembre 2019.

Aux termes de ses conclusions la société DPAM demande au juge des référés :

—à titre principal de constater l'existence de contestations sérieuses, de dire en conséquence n'y avoir lieu à référé, de débouter la société KJC de ses demandes

—à titre subsidiaire de dire que les loyers et charges pour la période du 15 mars au 11 mai 2020 ne sont pas dus

—en conséquence de dire que la société KJC Patrimoine n'est pas fondée à demander le paiement par provision de la somme de 71.203,50 euros au titre des loyers et charges arrêtés au 9 avril 2020 et de l'en débouter, ni de la somme de 113.925,60 euros au titre des loyers et charges arrêtés au 23.07.2020 et de l'en débouter

—de lui accorder des délais de paiement sur 24 mois et de dire que les effets de clause résolutoire du bail seront suspendus pendant les délais accordés, de dire que l'échéancier ne commencera à courir qu'un mois après la signification de l'ordonnance

—en tout état de cause de condamner la société KJC Patrimoine à lui payer la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et de condamner la société KJC patrimoine aux dépens.

Elle expose au soutien de ses demandes qu'elle est un débiteur de bonne foi mais qu'elle a été confrontée à de multiples difficultés s'agissant des gilets jaunes puis des mouvements contre la réforme des retraites qui ont fortement impacté l'activité commerciale du centre ville de Toulouse.

Elle soutient que le commandement de payer a été délivré de mauvaise foi en l'état d'un loyer surévalué.

Elle expose que les locaux ont été inaccessibles pendant deux mois du fait du prince, constitutif d'un cas de force majeure qui a empêché le bailleur de délivrer les locaux, ce qui constitue une contestation sérieuse. l .

Subsidiairement elle soutient qu'il ne reste dû que 1250 euros.

La bailleuse a indiqué qu'elle devait procéder à des vérifications concernant les paiements effectués et une note en délibéré a été autorisée aux termes des débats.

La société KJC Patrimoine a déposé une note en délibéré le 23.10.2020 aux termes de laquelle elle exposé que le versement de 14.240,70 euros effectué le 22.01.2020 a été imputé sur la dette de loyer de

novembre 2019, que le versement de 28. 481,40 euros effectué le 24.07.2020 a été imputé sur les loyers de décembre 2019 et j janvier 2020, et qu'elle a reçu une somme de 42.722,10 euros le 30.09.2020.

La société DPAM a déposé une note en délibéré le 9.11.2020 recâptulant les sommes dues par elle et les virements effectués établissant le solde restant du au 23.10.2020 à 1251,95 euros.

La société KJC Patrimoine a déposé une note en délibéré le 10.11.2020 indiquant que le décompte des loyers établi par DPAM prend en compte des abandons de loyer qui n'existent pas pour le 7981,05 euros au 1° trimestre 2020 et 19.248,40 euros au titre du second trimestre 2020, que par ailleurs le virement du 25.09.2020 est d'un montant de 42.722,10 euros et non de 56962,80 euros soit un écart de 14.240,70 euros de différence, que si on neutralise ces deux éléments le solde retraité s'élève à 42.722,10 euros soit trois mois de loyer.

#### MOTIFS

L'article L145-41 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.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues 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 prononcé 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 COHDIIONS fixées par le juge.

La société KJC PATRIMOINE produit le bail liant les parties pour des locaux à usage commercial situé [...]

Le contrat liant les parties stipule expressément que le bail sera résilié de plein droit, un mois après commandement demeuré infructueux, en cas de non paiement d'un seul terme de loyer; La société KJC PATRIMOINE produit un décompte des loyers arriérés et des charges arrêté à la somme de 42722.10 Euros à la date du commandement de payer délivré le 9.03.2020 et comportant les mentions légales;

La preuve du paiement incombe au débiteur; A défaut pour le défendeur de rapporter cette preuve ce paiement est réputé être dû et dès lors la clause résolutoire contractuelle produit ses effets

En l'espèce un commandement de payer a été délivré le 9.10.2019 pour la somme de 56.962,80 euros s'agissant des loyers dus pour les mois de juin, juillet, août et septembre 2019. Un commandement de payer a été délivré le 30.12.2019 pour la somme de 28.481,40 euros correspondant aux loyers de novembre et décembre 2019 indiquant que les sommes réclamées au titre du commandement du 9.10.2019 avaient été réglées.

Enfin un commandement a été délivré le 9.03.2020 visant les loyers de janvier, février et mars 2020. Ce commandement retrace l'historique en visant

le fait que les causes du commandement du 99.10.2019 ont été réglées mais n'indique pas que les causes du commandement du 30.12.2019 ont été réglées également.

Il résulte du décompte établi le 9.11.2020 par la société DPAM qu'elle reconnaît qu'au 31.12.2019 elle était redevable de la somme de 42.722,10 euros correspondant donc aux loyers d'octobre à décembre 2019 quand bien même le loyer d'octobre n'a été visé par aucun des commandements signifiés.

Un virement de 14.240/70 euros a été effectué le 20.01.2020 qui s'impute donc sur cette somme.

En conséquence au jour de la délivrance du commandement de payer le 9.03.2020 la somme réclamée correspondant aux loyers du premier trimestre 2020 était due.

La société DPAM ne rapporte pas la preuve qu'elle a versé cette somme entre le 9.03.2020 et le 9.04.2020, ni entre le 9.03.2020 et le 23.07.2020 puisque la somme de 28.481,40 euros qui a été versée le 21.07.2020 s'est imputée sur le solde restant du au 31.12.2019.

En application des dispositions de l'article L.143-2 du code de commerce un extrait du registre du commerce et des sociétés avec l'état des inscriptions, de privilèges et de warrants concernant la partie défenderesse est produit par la S.A. KJC PATRIMOINE qui ne fait état d'aucune inscription.

Ainsi le juge des référés ne peut que constater la résiliation du bail à la date du 23.07.2020.

En l'état la société DU PAREIL AU MEME (DPAM) est occupante sans droit des locaux appartenant à la S.A.R.L. KJC PATRIMOINE depuis la résiliation du bail; une telle occupation caractérise un trouble manifestement illicite que le juge des référés doit faire cesser en ordonnant l'expulsion requise;

S'agissant de la provision :

— les loyers de 2019 ont tous été réglés,

— s'agissant des loyers de 2020 :

La déduction de la somme de 7981,05 euros du loyer du premier trimestre ne ressort d'aucun accord entre la locataire et son bailleur, tout comme la déduction au titre du second trimestre. Le bailleur reconnaît avoir reçu la somme de 42.722,10 euros le 30.09.2020 et la locataire ne rapporte pas la preuve qu'elle a versé le 25.09.2020 la somme de 56.962,80 euros. En effet la pièce 13 de la défenderesse rassemble des courriers pour l'un adressé à la SARL KJC Patrimoine et pour l'autre adressé à la SA BNP PARIBAS FORTIS FACTOR; Ce deuxième courrier ne semble pas concerner la présente cause. En tout état de cause de simples courriers sans production de documents bancaires attestant des virements ne peuvent rapporter la preuve de ceux-ci.

Au regard des versements effectués au 30.09.2020 la société DPAM était donc redevable de deux trimestres de loyers, soit 85.444,20 euros.

La bailleuse dans son courrier du 23.10.2020 indique qu'au 30.09.2020 la somme due

s'élevait à 71.203,50 euros étant précisé que le décompte annoncé n'était pas joint au courrier. Cette somme inférieure au calcul du tribunal sur la base du courrier du preneur, doit être retenue.

Cette somme inclut les loyers de la période dite de confinement.

Or s'agissant desdits loyers la locataire fait valoir l'existence de contestations sérieuses s'agissant d'un cas de force majeure.

Les obligations des parties sont régies par les anciennes dispositions du code civil et, en particulier s'agissant:

— des dispositions de l'article 1147 ancien du code civil aux termes desquelles le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part

— des dispositions de l'article 1148 ancien du code civil aux termes desquelles il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts, lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit

— de la jurisprudence constante aux termes de laquelle la force majeure entraîne la suspension des obligations qui reprennent lorsque la force majeure vient à cesser.

Certes il ressort de la jurisprudence concernant la force majeure que s'agissant du versement d'une somme d'argent les caractères de la force majeure sont rarement remplis en particulier concernant la condition d'impossibilité compte tenu du fait que l'impossibilité de se procurer de l'argent est difficilement définitive et absolue.

Cependant au regard du caractère absolu de la fermeture des commerces non essentiels et de l'absence totale de rentrée d'argent pendant une période de deux mois dans la mesure où les dispositifs de substitution de type click and collect n'avaient pas encore été mis en place de façon élargie et la livraison après achat sur internet était, elle aussi, affectée par les dispositions

prises pour lutter contre la pandémie, la question de la caractérisation de la force majeure est sérieuse.

Certes la question de la portée de cette éventuelle suspension des obligations contractuelles se pose au regard de la jurisprudence de la chambre commerciale de la Cour de Cassation qui dans un arrêt du 16.09.2014 a jugé que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne pouvait s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure.

Cependant d'une part cet arrêt est contesté par la doctrine et d'autre part, depuis, la réforme du droit des obligations a amené la création de l'article 1218 du code civil.

L'article 1218 du code civil dispose ainsi.:

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

Cette nouvelle disposition ne fait pas de distinction ainsi entre les différentes obligations contractuelles s'agissant de l'effet interruptif de la force majeure et est à même d'amener une lecture: moins restrictive des dispositions jurisprudentielles issues des articles 1147 et 1148 anciens.

En conséquence l'appréciation de l'existence ou non d'un cas de force majeure s'agissant de l'épidémie de la COVID 19 et l'appréciation des conséquences juridiques de la force majeure, si celle ci était retenue, sur l'exécution des obligations, excèdent les pouvoirs du juge des référés et constituent en conséquence des contestations sérieuses qui justifient de dire n'y avoir lieu à référé concernant les loyers pour la période du 16 mars au 11 mai.

Il convient en conséquence de fixer la provision à la somme de 42.722,10 euros, le solde réclamé par la bailleuse devant faire l'objet d'une discussion devant le juge du fond.

Une provision peut donc être allouée à S.A.R.L. KJC PATRIMOINE au titre de ce montant ainsi qu'une provision mensuelle équivalant au loyer convenu au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 1.10.2020; .

Cependant, la société DU PAREIL AU MEME (DPAM) dont la bonne foi est présumée invoque des faits dont elle n'est pas responsable qui conduisent à octroyer un délai en application de l'article 1244-1 du Code Civil pour le paiement de l'arrérage des loyers, et à suspendre en conséquence les effets de la clause résolutoire en application de l'article L 145-41 du code de commerce; En effet le commerce de centre ville a été très impactée à l'hiver 2018-2019 par le mouvement des gilets jaunes, qui a amené des manifestations dans le centre ville tous les samedis, et à l'hiver 2019-2020 par les mouvements contre la réforme des retraites, avec également des manifestations en centre ville le samedi.

La société DU PAREIL AU MEME (DPAM) supportera les dépens de l'instance, outre le remboursement du coût du commandement de payer, l'inexécution des obligations du défendeur étant constante; Par contre les commandements de payer signifiés au cours de l'année 2019 resteront à la charge du bailleur puisque la présente procédure n'est fondée que sur le commandement de payer délivré le 9.03.2020.

L'équité ne commande pas que soit exclue l'application en l'espèce de l'article 700 du Code de procédure civile qui est de principe à la charge de la partie

perdante ou de celle condamnée aux dépens, une somme de 1500 Euros sera allouée à ce titre;

PAR CES MOTIFS,

Nous, Sophie MOLLAT, première vice-présidente adjointe, statuant en qualité de juge des référés, publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir, mais dès à présent,

5

Constatons la résiliation du bail liant les parties, avec effet au 23.07.2020,

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la société DU PAREIL AU MEME (DPAM) et de tout occupant de son chef des locaux situés [...], occupés sans droit, avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si besoin est,

Condamnons la société DU PAREIL AU MEME (DPAM) à payer par provision à la société KJC PATRIMOINE :

— la somme de 42.722,10 euros à valoir sur les arrérages de loyer et des charges, arrêtés au 30.09.2020 et - chaque mois à compter du 1.10.2020, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges, soit quatorze mille deux cent quarante euros soixante dix cents (14240.70 Euros), indemnité d'occupation qui fera l'objet de la même indexation que le loyer en cas de poursuite du bail,

Accordons au défendeur un délai pour se libérer du paiement des arrérages de loyer et des charges, payable en sus du loyer et des charges courantes en 23 mensualités de 1857 euros et une 24<sup>e</sup> égale au solde restant dû

Suspendons en conséquence les effets de la clause résolutoire pendant le délai ainsi alloué et disons que la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué si la société DU PAREIL AU MEME (DPAM) se libère selon les modalités ainsi fixées.

Disons que le défaut de paiement d'une échéance à son terme, ou d'un seul terme du loyer ou des charges entraînera la déchéance immédiate du terme, que la totalité du solde restant dû deviendra immédiatement exigible et que la clause résolutoire reprendra immédiatement tous ses effets,

disons que le premier terme de l'échéancier devra être versé un mois après la signification de la présente décision

constatons l'existence de contestations sérieuses pour les loyers ayant couru du 16 mars au 11 mai, soit la somme de 28.481,40 euros et disons n'y avoir lieu à statuer sur la demande de provision à ce titre,

Condamnons la société DU PAREIL AU MEME (DPAM) à payer à la société KJC PATRIMOINE la somme de mille cinq cents euros (1500 Euros) au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamnons la Société DU PAREIL AU MEME (DPAM) aux dépens y compris le coût du commandement de payer,

Rejetons tous les autres chefs de demande des parties, Le Greffier Le Président

Ainsi rendu les jour, mois et an indiqués ci-dessus, et j'ai  
signé du président et du greffier.