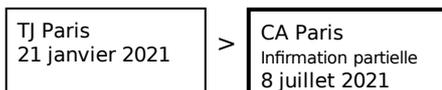


Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 2, 8 juillet 2021, n° 21/02296

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 1 - ch. 2, 8 juill. 2021, n° 21/02296

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 21/02296

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Paris, 21 janvier 2021, N° 20/55585

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

Sur les personnes

Président :Hélène GUILLOU, président

Avocat(s) :Cécile THURY BOUVET, Delphine MENGEOT, Jacques BELLICHACH, Paul ZEITOUN

Parties :S.C.I. MAJENKA c/ S.A.S.U. CDFD - LES CERCLES DE LA FORME DEVELOPPEMENT

Texte intégral

Copies exécutoires

REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 -Chambre 2

ARRET DU 08 JUILLET 2021

(n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/02296 -N° Portalis 35L7-V-B7F-CDBZK

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 21 Janvier 2021 -Président du Tribunal judiciaire de PARIS -RG n° 20/55585

APPELANTE

S.C.I. MAJENKA prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par M^e X Y, avocat au barreau de PARIS, toque : G0334

Assistée par M^e Cécile THURY-BOUVET, avocat au barreau de PARIS,

INTIMEE

S.A.S.U. CDFD-LES CERCLES DE LA FORME DEVELOPPEMENT agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par M^e Delphine MENGEOT, avocat au barreau de PARIS, toque : D1878

Assistée par M^e Paul ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS,

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 17 Juin 2021, en audience publique, rapport ayant été fait par Thomas RONDEAU, Conseiller conformément aux articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

Hélène GUILLOU, Présidente de chambre

Thomas RONDEAU, Conseiller

Michèle CHOPIN, Conseillère

Greffier, lors des débats : Lauranne VOLPI

ARRÊT :

— CONTRADICTOIRE

— 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.

— signé par Hélène GUILLOU, Présidente de chambre et par Lauranne VOLPI, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

Par deux actes sous seing privé en date du 23 mai 2017, la SCI Majenka a donné à bail commercial le lot 39 et a sous-loué les lots 2 et 43, tous situés [...], à la SASU Les Cercles de la Forme Développement - CDFD (ci-après CDFD) pour y exploiter un club de sport.

Les deux contrats courent à compter du 1^{er} juillet 2017 moyennant un loyer annuel de 50.000 euros pour le lot 39 et de 150.000 euros pour les lots 2 et 43 hors charges et taxes.

A la suite de la fermeture des salles de sport lors du confinement à raison de la crise sanitaire, la société CDFD a partiellement cessé de payer ses loyers.

Par ordonnance sur requête du 15 mai 2020, le tribunal de commerce de Paris a ordonné la suspension des loyers dus, ordonnance rétractée le 7 juillet 2020.

Le 27 juillet 2020, la société Majenka a délivré un commandement de payer la somme de 85.687 euros au titre de l'arriéré locatif.

Le 31 juillet 2020, la société Majenka a assigné la société CDFD devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris. Elle lui a demandé de :

— condamner la société CDFD à lui verser la somme de 85.687 euros au titre des loyers, charges et accessoires dus;

— condamner la société CDFD à lui payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Le 1^{er} septembre 2020, la société Majenka a de nouveau assigné la société CDFD devant le juge des référés. Elle lui a demandé de :

— constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail, et au contrat de sous-location;

— ordonner l'expulsion de la société CDFD et de celle de tous occupants de son chef des lieux loués avec le concours de la force publique et d'un serrurier si

besoin est, sous astreinte de 300 euros par jour de retard;

— condamner à titre provisionnel la société CDFD à payer à la société Majenka une indemnité d'occupation des lots 2, 39 et 43 égale au montant du loyer provisions sur charges et taxes en sus à compter du 28 août 2020 jusqu'à la libération des locaux;

— condamner la société CDFD au paiement d'une somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

En défense, la société CDFD a demandé au juge de :

— dire n'y avoir lieu à référé en présence de contestations sérieuses;

— à titre subsidiaire, lui accorder des délais de paiement de 24 mois et la suspension de la clause résolutoire pendant la durée de l'échéancier;

— condamner la société Majenka à lui verser la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience, les deux procédures ont été jointes.

Le 21 janvier 2021, le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris a :

— dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de la société Majenka;

— condamné la société Majenka à verser à la société CDFD la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Le juge a retenu que la société CDFD avait payé l'intégralité des loyers dues à l'exception de ceux échus durant la période de fermeture lié au confinement, entre le 15 mars et le 22 juin 2020. Il a jugé que l'obligation pour la société CDFD de payer les loyers échus durant cette période se heurtait à une contestation sérieuse, sur le fondement de l'exception d'inexécution.

Par déclaration en date du 3 février 2021, la société SCI Majenka a fait appel de cette décision, critiquant l'ordonnance en toutes ses dispositions.

Par conclusions remises le 8 juin 2021, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, la société SCI Majenka demande à la cour de :

— infirmer l'ordonnance rendue le 21 janvier 2021 en toutes ses dispositions;

— condamner la société CDFD à payer à la société Majenka, à titre provisionnel, la somme de 76.276,21 euros au titre au titre des loyers, charges et accessoires dus;

— dire que la société CDFD pourra se libérer de sa dette dans un délai de huit jours à compter de la signification de l'arrêt à intervenir;

— constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée par le bail commercial en date du 23 mai 2017 et, en conséquence, constater la résiliation du dit bail, consenti à la société CDFD et

portant sur les locaux situés [...] à Paris (lot 39), à la date du 27 août 2020 ;

— constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée par le contrat de sous-location commerciale en date du 23 mai 2017 et, en conséquence, constater la résiliation du dit contrat de sous-location commerciale, consenti à la société CDFD et portant sur les locaux situés [...] à Paris (lots 2 et 43), à la date du 27 août 2020 ;

— suspendre les effets des clauses résolutoires pendant le cours du délai de paiement de huit jours octroyé par l'arrêt à intervenir, ceux-ci étant définitivement annulés en cas de parfait respect de ce délai ;

— dire qu'à défaut de versement de la somme de 76.276,21 euros dans ce délai de huit jours, les clauses résolutoires reprendront leur plein et entier effet, le bail commercial et le contrat de sous-location commerciale, consentis à la société CDFD et portant sur les locaux situés [...] (lots 2, 39 et 43), étant dans ce cas résiliés de plein droit à la date du 27 août 2020 ;

— ordonner dans ce cas l'expulsion sans délai de la société CDFD des lots 2, 39 et 43 ainsi que celle de tout occupant de son chef des dits lots et ce, avec le concours de la force publique si besoin était, sous astreinte de 300 euros par jour de retard ;

— condamner la société CDFD à payer à la société Majenka, à titre provisionnel, à compter du 28 août 2020 et jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant par la remise des clés ou l'expulsion :

- une indemnité d'occupation égale au montant du loyer du bail commercial résilié (lot 39), provisions sur charges et taxes en sus ;

- une indemnité d'occupation égale au montant du loyer du contrat de sous-location commerciale résilié (lots 2 et 43), provisions sur charges et taxes en sus ;

en tout état de cause,

— débouter la société CDFD de toutes ses demandes ;

— condamner la société CDFD à payer à la société Majenka la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel dont le montant pourra être recouvré par Maître X Y.

La société SCI Majenka expose en substance les éléments suivants :

— la société CDFD invoque trois arguments pour ne pas payer ses loyers, l'exception d'inexécution, la perte de la chose louée et la bonne foi, aucun ne constituant une contestation sérieuse ;

— s'agissant de l'exception d'inexécution, la société Majenka n'a pas manqué à son obligation de délivrance, puisque les locaux ne sont affectés d'aucun vice les rendant impropre à leur destination commerciale ;

— la fermeture des locaux durant le confinement par les autorités administratives n'est pas du fait de la

société Majenka et ne constitue donc pas un manquement de sa part ;

— s'agissant de la perte de la chose, la jurisprudence n'a jamais reconnu, contrairement à ce qu'affirme la société CDFD, que cette perte puisse être juridique et non matérielle ;

— en tout état de cause, la perte concerne l'activité de la société CDFD et non le local, dont elle disposait toujours et qu'elle a d'ailleurs semble-t-il rénové durant la fermeture ;

— s'agissant de la bonne foi de la société CDFD, elle ne constitue pas une contestation sérieuse ;

— par ailleurs, plusieurs éléments établissent la mauvaise foi de la société CDFD, notamment le fait qu'elle ne prenne pas compte des propositions d'échéanciers formulés par la société Majenka ou qu'elle dispose d'importantes liquidités lui permettant de faire face aux échéances de loyers ;

— il ressort de tout cela que l'obligation pour la société CDFD de payer les loyers échus durant la période de fermeture liée au confinement ne se heurte à aucune contestation sérieuse ;

— sur les délais de paiement, la dette locative de la société CDFD s'élève à la somme de 76.276,21

euros ;

— la société CDFD dispose d'une trésorerie importante, a probablement bénéficié d'aides publiques et appartient au groupe Les Cercles de la Forme dont l'actionnaire majoritaire est un fonds d'investissement important ;

— elle ne fournit aucun élément valable établissant sa situation financière actuelle ;

— c'est pourquoi les délais de paiement qui lui seront accordés seront réduits à 8 jours.

Par conclusions remises le 7 juin 2021, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, la société CDFD demande à la cour de :

— déclarer mal fondé l'appel interjeté par la société Majenka

à titre principal,

— confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

— débouter la société Majenka de ses demandes et renvoyer les parties à mieux se pourvoir ;

à titre subsidiaire,

— accorder à la société CDFD les plus larges délais de paiement dans la limite de 24 mois ;

— dire que pendant la durée de l'échéancier les effets de la clause résolutoire seront suspendus ;

— débouter la société Majenka de ses demandes plus amples et contraires ;

— en tout état de cause, condamner la société Majenka à payer à la société CDFD la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

La société CDFD expose en résumé ce qui suit :

— la mauvaise foi de la société Majenka, l'exception d'inexécution et la perte de la chose louée constituent des contestations sérieuses ;

— s'agissant de la mauvaise foi, la société CDFD a demandé à la société Majenka que les termes du contrat soient aménagés durant la crise sanitaire, sans résultat ;

— les différents échelonnements de paiement proposés par la société Majenka ne prenaient pas en compte les deux périodes de fermeture que la salle de sport de la société CDFD a subies ;

— la société Majenka n'a consenti presque aucun abandon de loyer, alors que 50 % des loyers échus durant les périodes de fermeture lui sont déjà restitués sous forme de crédit d'impôt ;

— s'agissant de l'exception d'inexécution, la société Majenka a manqué à son obligation de délivrance du fait de la fermeture de la salle de sport du 15 mars au 22 juin 2020 ;

— la pandémie et le confinement constituent un cas de force majeure qui a empêché la société Majenka d'exécuter son obligation sans faute de sa part et a suspendu temporairement les obligations réciproques des parties ;

— s'agissant de la perte de la chose louée, la doctrine et la jurisprudence retiennent que l'impossibilité

totale de jouir de la chose constitue une perte juridique de la chose louée assimilable à la perte matérielle ;

— en l'espèce, la fermeture de la salle de sport a mis la société CDFD dans l'impossibilité de jouir de la chose ;

— il ressort de tout cela que l'obligation de la société CDFD de payer les loyers échus durant la période de fermeture liée au confinement se heurte à plusieurs contestations sérieuses ;

— à titre subsidiaire, sur les délais de paiement, la société CDFD ne dispose pas d'une trésorerie de 2,7 millions d'euros ;

— en effet, le compte saisi par la société Majenka est un compte consolidé regroupant la trésorerie de l'ensemble du groupe CDFD qui comprend 18 sociétés distinctes ;

— la société CDFD étant de bonne foi, des délais de paiement de 24 mois lui seront accordés.

SUR CE LA COUR

L'expulsion d'un locataire commercial devenu occupant sans droit ni titre en vertu du jeu d'une clause résolutoire de plein droit peut être demandée au juge des référés du tribunal judiciaire en application des dispositions de l'article 835 du code de procédure civile dès lors que le maintien dans les lieux de cet occupant constitue un trouble manifestement

illicite ou qu'à tout le moins l'obligation de libérer les lieux correspond dans cette hypothèse à une obligation non sérieusement contestable.

Il sera rappelé à cet égard :

— qu'un commandement de payer visant la clause résolutoire délivré pour une somme supérieure à la dette véritable reste valable pour la partie des sommes réclamées effectivement due ;

— qu'il n'appartient pas à la cour, statuant comme juge des référés de prononcer la nullité d'un commandement de payer, sachant qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du magistrat des référés de prononcer une telle nullité ; que le juge des référés ne peut que déterminer si les éventuelles irrégularités, invoquées à l'encontre du commandement, sont susceptibles de constituer un moyen de contestation sérieuse l'empêchant de constater la résolution du bail.

En outre, aux termes des dispositions de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, le président du tribunal peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, allouer une provision au créancier.

L'article 1343-5 du code civil précise que 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 des dispositions de l'article L.145-41 du code de commerce, 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.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler que le commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré par acte du 27 juillet 2020 (pièce 20 appelante, pièce 24 intimée), fait état des sommes suivantes à verser :

'Bail commercial du 23 mai 2017 portant sur un lot n°39 situé [...]

Terme du 2^e trimestre 2020 16.969,85 '

Terme du 3^e trimestre 2020 16.969,85 '

Reddition charges 2017 530,74 '

Reddition charges 2018 5.810,10 '

Virement du 13 juillet 2020 - 16.818,07 '

Solde dû 23.462,47 '

Indemnité contractuelle 10 %

(article 8 du bail) 2.346,24 '

Sous-total 25.808,71 '

Contrat de sous-location du 23 mai 2017 portant sur les lots n°2 et 43 situés [...]

Terme du 2^e trimestre 2020 53.909,54 '

Terme du 3^e trimestre 2020 53.909,54 '

Reddition charges 2017 -2.596,51 '

Reddition charges 2018 5.666,46 '

Virement du 13 juillet 2020 -56.454,22 '

Solde dû 54.434,81 '

Indemnité contractuelle 10 %

(article 8 du bail) 5.443,48 '

Sous-total 59.878,29 '

Total : 85.687,00 ''.

Il faut en outre relever :

— que, par arrêtés des 14 et 15 mars 2020, à raison de la pandémie de Covid-19, les salles de sport ont fait l'objet d'une fermeture au 15 mars;

— que le club de sport en cause apparaît avoir pu rouvrir à compter du 15 juin 2020, cette date étant à prendre en compte comme en attestent les pièces versées par l'appelante sur ce point (pièces 43 et 45), n'étant pas à retenir la date du 22 juin alléguée par l'intimée;

— que, contrairement à ce qu'indique l'intimée, le commandement de payer apparaît avoir été délivré de bonne foi, la seule existence de la crise sanitaire ou les discussions entre les parties n'établissant

pas la mauvaise foi de la SCI Majenka;

— que, selon son courrier du 13 juillet 2020 (pièce 26), peu avant la délivrance du commandement de payer, la société intimée a fait état à la société appelante, à l'occasion des virements susmentionnés du 13 juillet 2020, des éléments suivants :

'Nous vous faisons parvenir, ce jour, par virement bancaire :

I. Le règlement du loyer et charges pour la période du troisième trimestre 2020,

II. Le règlement du loyer du deuxième trimestre 2020 pour la période allant du 15 juin 2020 au 30 juin 2020,

III. Les charges et divers du deuxième trimestre 2020.

Ce règlement est effectué déduction faite du trop versé effectué pour le premier trimestre 2020.

En effet, et comme vous le savez, par ordonnances des 15 mai et 3 juin 2020, le président du tribunal de commerce de Paris a ordonné la suspension du paiement des loyers et charges dus pendant toute la période de fermeture administrative, soit du 15 mars au 31 mars (16 jours), que nous avons affecté sur le deuxième et troisième trimestre 2020';

— qu'il importe peu, dans le cadre de ce litige, que le courrier en cause vise une suspension par une ordonnance sur requête par la suite rétractée, cette ordonnance n'étant pas l'objet de la présente procédure, étant rappelé que la décision de rétractation a fait l'objet d'un appel;

— que la circonstance qu'une délégation avait été consentie par la société CDFD à une autre société du même groupe, la société CDF Saint-Lazare, importe peu, l'impact de la crise sanitaire étant en toute hypothèse le même pour les deux sociétés, seule la société intimée étant tenue aux paiements résultant des contrats signés;

— qu'il résulte en réalité des pièces ci-avant que la société CDFD n'a pas réglé les sommes visées au titre des loyers et provisions pour charges dans le commandement de payer, au titre de la période concernée par la fermeture administrative;

— que la cour doit donc examiner si, à cet égard, la société intimée peut faire état de ce qu'elle soulèverait une contestation sérieuse sur les sommes, ou qu'à tout le moins son maintien dans les lieux ne constituerait pas un trouble manifestement illicite, dans la mesure où elle pourrait valablement contester les sommes dues;

— que, sur l'exception d'inexécution liée au manquement du bailleur à son obligation de délivrance, aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur certes est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée et de l'en faire jouir paisiblement pendant la durée du bail;

— que, pour autant, ici, la SCI a ici continué à mettre les locaux loués à disposition de la SASU CFCD, laquelle n'invoque aucun manquement de sa part à ses obligations de mise à disposition des locaux et équipements, de travaux, d'entretien ou de paiement des charges de copropriété, la fermeture administrative, imposée par les mesures législatives et réglementaires de lutte contre l'épidémie de Covid-19, n'étant pas le fait de la SCI Majenka qui, pour sa part, a continué à remplir son obligation de délivrance;

— que, sur le fondement de l'article 1719 du code civil, il n'apparaît pas que le paiement des loyers et charges durant la période de fermeture puisse être contesté;

— qu'est également invoquée par la société intimée la force majeure liée aux mesures de fermeture du club de sport;

— que, selon l'article 1218 du code civil, 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; que, 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; que, 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;

— que la société intimée soutient que la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 remplit les conditions pour être qualifiée d'événement de force majeure, les trois conditions d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité étant réunies;

— que, cependant, le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure (Com., 16 septembre 2014, pourvoi n° 13-20.306, Bull. 2014, IV, n° 118); qu'en effet, la force majeure se caractérise par la survenance d'un événement extérieur au débiteur, imprévisible et irrésistible, de sorte qu'il rende impossible l'exécution de l'obligation; que l'obligation de paiement d'une somme d'argent est toujours susceptible d'exécution, le cas échéant forcée, sur le patrimoine du débiteur; qu'elle n'est, par nature, pas impossible : elle est seulement plus difficile ou plus onéreuse;

— que l'intimée ne démontre pas ici être dans des difficultés de trésorerie telles qu'elles rendaient impossible tout règlement;

— que, faute de justifier d'une impossibilité d'exécuter son obligation de règlement, elle ne démontre pas le caractère irrésistible de l'événement lié à l'épidémie de Covid-19;

— que la force majeure alléguée ne peut être retenue à titre de contestation sérieuse;

— qu'est enfin soulevée la perte de la chose louée;

— qu'aux termes de l'article 1722 du code civil, applicable aux baux commerciaux, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; que, 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; que, dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement;

— que la société CDFD soutient qu'en raison des mesures sanitaires prises par les pouvoirs publics, la jouissance des locaux donnés à bail ou en sous-location était impossible pendant la période de fermeture;

— que la destruction de la chose louée peut s'entendre d'une perte matérielle de la chose louée mais également d'une perte juridique, notamment en raison d'une décision administrative (Com., 19 juin 1962, Bull. n° 323; 3^e Civ., 30 octobre 2007, pourvoi n° 07-11.939) et que la perte peut être totale ou partielle, la perte partielle pouvant s'entendre de toute circonstance diminuant sensiblement l'usage de la chose;

— que la perte partielle de la chose louée n'est pas nécessairement définitive et peut être temporaire;

— qu'ici, la SASU CDFD a subi une perte partielle de la chose louée ou sous-louée puisqu'elle n'a pu ni jouir de la chose ni en user conformément à sa destination pendant les périodes de fermeture administrative, l'absence de toute faute du bailleur étant indifférente;

— que, dès lors, il existe en conséquence une contestation sérieuse sur son obligation au paiement de l'intégralité des loyers et provisions sur charges pendant les périodes de fermeture administrative;

— qu'ainsi, un commandement de payer visant la clause résolutoire, pour le paiement des loyers et provisions sur charges correspondant à la fermeture administrative, ne pouvait, avec l'évidence requise en référé, justifier de constater l'acquisition de la clause résolutoire, le maintien dans les lieux ne constituant pas un trouble manifestement illicite et l'obligation de quitter les lieux étant aussi sérieusement contestable, la perte temporaire de la chose louée justifiant le non-règlement;

— qu'en revanche, concernant précisément les redevances de charges visées dans le commandement de payer, elles n'apparaissent pas avoir été réglées dans le délai d'un mois et ne peuvent par définition être concernées par les mesures de fermeture liées à la crise sanitaire, étant dues pour les années 2017 et 2018;

— qu'elles n'apparaissent avoir été réglées que par virement du 11 décembre 2020 (pièce 55 intimée), pour un montant de 9.410,79 euros correspondant aux sommes réclamées dans le commandement, étant observé que la SASU CDFD ne conteste pas le montant en son principe et reconnaît simplement avoir réglé les sommes dues au titre des redevances de charges avec retard;

— qu'il s'en déduit que, pour les seules sommes dues au titre des redevances de charges, sommes incontestablement dues, les causes du commandement de payer n'ont pas été réglées dans le délai d'un mois imparti, ce qui commande de constater l'acquisition de la clause résolutoire;

— que cependant, la SASU CDFD sollicite aussi des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire;

— qu'il y a lieu, au regard de la situation des parties, du caractère finalement très limité des sommes incontestablement dues visées dans le commandement de payer et du fait que la crise sanitaire a à l'évidence eu des conséquences pour une société ayant pour activité les clubs de sport, nonobstant la trésorerie dont dispose le groupe, d'accorder à la SASU CDFD des délais de paiement rétroactifs jusqu'au 11 décembre 2020 et de constater qu'à cette date, les redevances de charge ont été réglées, de sorte que les délais ont été respectés et que la clause résolutoire doit être réputée n'avoir jamais joué;

— que, concernant les sommes réclamées dans le commandement de payer au titre de l'indemnité contractuelle de 10 %, même en ce qui concerne les seules redevances de charges, elles peuvent faire l'objet d'une modération par les juges du fond, de sorte qu'elles n'apparaissent pas dues avec l'évidence requise en référé.

Il y a donc lieu d'infirmar l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur l'acquisition de la clause résolutoire, de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire étaient certes réunies à la date du 27 août 2020, mais d'accorder à la société preneuse des délais de paiement rétroactifs jusqu'au 11 décembre 2020 et de constater qu'à cette date, la dette non sérieusement contestable a été réglée, de sorte qu'il n'y a pas lieu à expulsion et aux mesures annexes.

La demande provisionnelle en paiement de la SCI Majenka correspond elle aux sommes réclamées dans le commandement de payer.

Pour les mêmes motifs déjà invoqués au titre de l'acquisition de la clause résolutoire, ces sommes font l'objet de contestations sérieuses ou, s'agissant des redevances de charges, ont été réglées, de sorte qu'il n'y a pas lieu à référé sur la demande provisionnelle en paiement formée par la SCI Majenka. La décision sera confirmée sur ce point.

La décision sera aussi confirmée sur le sort des dépens et des frais non répétables de première

instance.

Ce qui est jugé en cause d'appel commande de condamner la société appelante à indemniser la société intimée de ses frais non répétables exposés à hauteur d'appel.

La SCI Majenka sera condamnée aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle dit n'y avoir lieu à référé sur la condamnation provisionnelle de la SASU Les Cercles de la Forme Développement (CDFD) et sur le sort des dépens et frais non répétables de première instance ;

Infirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur l'acquisition de la clause résolutoire ;

Statuant à nouveau,

Constate que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire étaient réunies à la date du 27 août 2020 ;

Y ajoutant,

Accorde de manière rétroactive à la SASU Les Cercles de la Forme Développement (CDFD) des délais de paiement jusqu'à la date du 11 décembre 2020 suspendant les effets de la clause résolutoire ;

Constate que la dette non sérieusement contestable a été réglée à la date du 11 décembre 2020 ;

Dit en conséquence que la clause résolutoire doit être réputée n'avoir jamais joué ;

Dit en conséquence n'y avoir lieu à référé sur la demande d'expulsion présentée par la SCI Majenka ainsi que sur les demandes annexes de cette dernière ;

Condamne la SCI Majenka à verser à la SASU Les Cercles de la Forme Développement (CDFD) la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel ;

Condamne la SCI Majenka aux dépens d'appel ;

La Greffière, La Présidente,