

Tribunal judiciaire d'Annecy, 7 septembre 2020, n° 20/00275

Sur la décision

Référence : TJ Annecy, 7 sept. 2020, n° 20/00275

Juridiction : Tribunal judiciaire d'Annecy

Numéro(s) : 20/00275

Sur les personnes

Avocat(s) : [REDACTED]

Cabinet(s) : [REDACTED]

Parties : S.C.I. [REDACTED]

Texte intégral

nepuviique Française . [...]

Extrai : ORDONNANCE DU : 07 Septembre 2020 xtrait des Mmutes du Greffe

du Tribunal Judiciaire d'ANNECY N° RG 20/00275 - N° Portalis DB2Q-W-B7E-EYO3

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANNECY Chambre 1 Référé ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

DEMANDERESSFE

[...], dont le siège social est sis [...]

représentée par la SELARL [REDACTED] avocats au barreau d'ANNECY, avocats postulant, et Maître [REDACTED] SELARL [REDACTED] avocat au barreau de GRENOBLE, avocat plaissant

DÉFENDERESSES

— S.A.S. [REDACTED], dont le siège social est sis [...]

S.C.P. [REDACTED] en la personne de M^e Z A, mandataire judiciaire, dont le siège social est sis [...]

— [REDACTED] en la personne de M^e X Y, mandataire judiciaire, dont le siège social est sis [...]

représentées par Maître : [REDACTED], avocat au

barreau d'ANNECY, avocat postulant, et M^e [REDACTED] ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, avocat plaissant

LE JUGE DES RÉFÉRÉS : Madame [REDACTED] Présidente du Tribunal Judiciaire d'Annecy

GREFFIER : Madame [REDACTED] Greffière

L'affaire a été appelée à l'audience publique du 06 Juillet 2020 devant Madame [REDACTED] Présidente du Tribunal judiciaire d'Annecy, assistée de Madame [REDACTED] Greffière;

Les parties ont été avisées que la décision était mise en délibéré au 07 Septembre 2020.

EXPOSE DU LITIGE

Par actes d'huissier en date des 03 et 04 juin 2020 la S.C.I. [REDACTED] a fait assigner la S.A.S. [REDACTED] : (enseigne [REDACTED] S.C.P. [REDACTED] prise en la personne de Maître Z A, mandataire judiciaire, et la S. [REDACTED] prise en la personne de Maître X Y, mandataire judiciaire, afin de les entendre condamnées à lui payer la somme de 74.501,11 euros par provision ainsi que 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des entiers dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 06 juillet 2020, date à laquelle l'affaire a été plaidée.

Au terme de son assignation, la [...], réulièrement représentée, demande au juge des référés, au visa de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile,

e : -condamner la société [REDACTED] à payer à la S.C.I. [REDACTED] la somme de 74.501,11 euros par provision, -condamner la société [REDACTED] à payer à la S.C.I. [REDACTED] la somme de 2.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, -condamner la société [REDACTED] aux entiers dépens.

La demanderesse a exposé au soutien de sa demande que le 12 juillet 2005 un bail commercial a été régularisé pour des locaux situés à [REDACTED] (Haute-Savoie) et devant être achevés au plus tard dans un délai de deux années. Elle ajoute que le 13 février 2006, les clés ont été remises et qu'un avenant au bail a été régularisé le 15 mai 2009. Suivant acte authentique en date du 29 octobre 2015, le bail commercial a été renouvelé pour 9 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023, pour un loyer annuel de 225.000 euros, outre clause d'indexation. Suivant jugement du tribunal de commerce de PARIS du 13 mars 2018, une procédure de redressement judiciaire a été ouverte à l'encontre de la société [REDACTED]

En réplique, la S.A.S. [REDACTED] la S.C.P. [REDACTED] et la S. [REDACTED] sont représentées à l'audience et demandent au juge des référés, au visa des articles 122 et 835 du code de procédure civile et des articles 1244-1 et 1719 du code civil, e : -dire et juger que la mise en cause par la société [REDACTED] de la société [REDACTED] et de la société C est sans objet, -dire et juger que la créance de la société [REDACTED] est sérieusement contestable, -débouter, en conséquence, la demanderesse de toutes ses demandes, fins et conclusion, -à titre subsidiaire, au vu des circonstances exceptionnelles actuelles dans laquelle se trouve la société [REDACTED], Fui accorder un délai de 24 mois pour régler son arriéré locatif, -condamner la société [REDACTED] à verser à la société [REDACTED] la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, -la condamner aux entiers dépens et autoriser Maître [REDACTED] à les recouvrer directement conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Les parties ont été avisées que la décision était mise en délibéré au 07 septembre 2020.

MOTIVATION Sur la mise hors de cause des S.C.P. [REDACTED]

L'article 4 du code de procédure civile prévoit que "l'objet du litige est déterminé par les

prétentions respectives des parties".

Il est établi que si suivant jugement du tribunal de commerce de PARIS en date du 13 mars 2018, une procédure de redressement judiciaire avait été ouverte, la société a fait l'objet d'un plan de redressement en octobre de la même année. Suivant ordonnance du 02 février 2020, le juge commissaire a mis fin à la mission des mandataires judiciaires.

Dans ces conditions, la mise hors de cause de [REDACTED] pris en leurs qualités de mandataires judiciaires dans la procédure collective qui touchait la société [REDACTED], sera ordonnée dans la présente instance en référé.

Sur la force majeure, l'exception d'inexécution et la suspension du bail commercial.

L'article 834 du code de procédure civile prévoit que : «dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un dyrend». Et l'article 835 (alinéa 2) du même code expose que : "dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de

l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire".

Par arrêté du 15 mars 2020 complétant l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19, puis en application des décrets n°2020-293 du 23 mars 2020, n°2020-423 du 14 avril 2020 et n°2020-663 du 31 mai 2020

rescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, les commerces non essentiels n'ont plus pu accueillir de public entre le 15 mars 2020 et le 11 mai 2020, date à partir de laquelle une réouverture au public a été autorisée sous conditions.

C'est compte-tenu de ces textes que la société [REDACTED] a indiqué à son bailleur le 20 mars 2020, et à nouveau le 20 avril 2020, qu'elle suspendait les loyers rendant la période de fermeture du magasin puis a réglé partiellement le loyer commercial € 10 juin 2020 en déduisant 17 jours de loyer de l'échéance du 1^{er} trimestre 2020 et 40 jours de loyer de l'échéance du 2^e trimestre 2020, soit un montant versé de 28.231,05 euros.

Si l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 a interdit l'exercice des voies d'exécution forcée et sanctions associées par le bailleur en vue du recouvrement des loyers commerciaux, ceux-ci restent exigibles. Il n'est nullement démontré en prenant appui sur les textes qui ont prescrit les mesures nécessaires pour faire face à l'épidémie de virus covid-19 que ces derniers ont octroyé aux preneurs à bail commercial la gratuité de leurs loyers.

Les pièces produites aux débats par la société [REDACTED] ne sont pas de nature à démontrer que l'événement concerné, soit la période de fermeture administrative, inévitable et insurmontable l'a empêché d'exécuter son engagement, à savoir son obligation de payer et ce d'autant qu'aucun élément chiffré n'est produit permettant d'établir la réalité ni l'ampleur de la perte financière évoquée et la difficulté à s'acquitter de ses obligations contractuelles.

De la même manière, si l'exception d'inexécution laquelle permet à une partie de suspendre l'exécution de son obligation dès lors que la seconde partie n'exécute pas son obligation, il n'est démontré en l'espèce ni le non respect des obligations du bailleur, la fermeture administrative imposée ne suffisant pas à démontrer que le bailleur a méconnu son obligation de délivrance et de jouissance des lieux loués ni la gravité des conséquences de l'éventuel défaut d'exécution contractuelle, aucun élément comptable récent n'étant en effet produit relatif aux difficultés de paiement des loyers évoquées.

Par conséquent, il n'est pas démontré en l'espèce de contestation sérieuse s'agissant de l'obligation de payer le loyer par la société [REDACTED] et toutes les demandes sur ce fondement seront écartées.

Sur la provision à valoir sur les loyers et sur les délais de paiement.

La S.A.S. [REDACTED] a cessé de régler régulièrement les loyers appelés depuis le 1^{er} avril 2020 et il est ainsi dû à la société CENTRE-PAGNY la somme de 74.501,11 euros se décomposant comme suit :

-59.919,83 euros HT au titre du 2^e trimestre 2020, outre actualisation de 1.114,43 euros HT pour le 1^{er} trimestre 2020,

-1.750 euros HT au titre de la provision pour charges du 2^e trimestre 2020,

-3-

-700 euros HT de régularisation de charges 2019 à son bénéfice, -12.416,85 euros de TVA (20%), conformément au décompte arrêté à la date de l'assignation.

Le paiement des loyers et des charges étant une obligation incontestable du locataire, le défendeur sera condamné à titre provisionnel au paiement des loyers arrêtés à la date susvisée.

Il n'est pas contesté et par ailleurs justifié que la société [REDACTED] a déjà réglé la somme de 28.231,05 euros à la date du 10 juin 2020. Il n'y a pas lieu de lui en « donner acte », qui ne constitue pas une demande.

Il est donc démontré que reste due la somme de 46.270,06 euros correspondant à la somme de 74.501,11 euros due à la date d'assignation diminuée de la somme de 28.231,05 euros versée le 10 juin 2020 par le locataire.

L'article 1343-5 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige, autorise le juge, « compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier », à reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

Prenant en compte le contexte particulier touchant la société [REDACTED] au début du 2^e trimestre 2020 et en l'absence d'opposition du bailleur sur ce point, il sera mis en place un échéancier tel qu'il sera dit au dispositif.

Sur les autres demandes.

Les dépens sont à la charge de la partie qui succombe et comprennent les frais de commandement de payer.

En outre, il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge des parties les frais exposés par elles non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

METTONS hors de cause la [REDACTED] prise en la personne de Maître Z A, mandataire judiciaire et la S. [REDACTED] prise en la personne de Maître X Y.

RENVOYONS les parties à se pourvoir au fond comme elles en aviseront mais dès à présent par provision.

CONDAMNONS la S.A.S. [REDACTED] à payer à la [...] à titre provisionnel la somme de 46.270,06 euros TTC à valoir sur les loyers exigibles à la date du 1^{er} avril 2020.

DISONS que la S.A.S. [REDACTED] pourra s'acquitter de cette somme, sur douze mois en quatre versements de 9.250 euros et un versement de 9.270,06 euros, payables respectivement le 1^{er} octobre 2020, le 1^{er} janvier 2021, le 1^{er} avril 2021, le 1^{er} juillet 2021 et la dernière échéance devant intervenir au plus tard le 1^{er} octobre 2021.

DISONS qu'à défaut du paiement d'une échéance et 21 jours après une mise en demeure adressée à la S.A.S. [REDACTED] et demeurée infructueuse, le solde de la dette deviendra immédiatement exigible et la [...] pourra en poursuivre le recouvrement forcé.

CONDAMNONS la S.A.S. [REDACTED] aux dépens, comprenant les frais de commandement de payer.

-4-

DEBOUTONS les parties de leur demande formulée au titre de l'article 700 du code de

procédure civile.

REJETONS toutes autres demandes plus amples ou contraires.

RAPPELONS que la présente décision bénéficie de droit de l'exécution provisoire.

AINSI JUGE ET PRONONCE AUX DATE ET LIEU SUSENONCES.

La Greffière W

D E

tout tous en l [REDACTED], mande et ordonne. Î ri vishice Sti! ce pe et Ju n

R.

de .) de medtre ve GC en Huissiers 40 exécution, aux Prot ureuts à e ct i m.< tes Tnburaux» ta à oie anus c omimandar 1s C! Offigirs au 13 bore nt "one lJorsqu'ls «r set:

la main. à tous Publque de pu ter mat legale! nent sut

e for de Ga noms: Me a eté \$57 '«u Presdert et te Gréffiet

ddr

Le Greffier

Pr ente

[REDACTED]