

TJ Bobigny, REFERE, 23-10-2020, n° 20/00262

Article, 1343-5, C. civ.

Article, L145-41, C. com.

Indemnité forfaitaire

Dépôt de garantie

Déchéance du terme

Délai de paiement

Paieement d'un loyer

Bobigny REFERE 23/10/2020 20/00262 **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY

-----**

**Chambre 1/Section 5

N° du dossier : N° RG 20/00262 - N° Portalis DB3S-W-B7E-T7QC

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 23 OCTOBRE 2020

MINUTE N° 20/02452

**A l'audience publique des référés tenue le vingt trois octobre deux mil vingt,

Nous, Monsieur Aa A, Premier Vice-Président, au Tribunal judiciaire de BOBIGNY, statuant en référés, assisté de Madame [REDACTED] greffier,

Après avoir entendu les parties à notre audience du 16 Septembre 2020 avons mis l'affaire en délibéré et avons rendu ce jour, par mise à disposition au greffe du tribunal en application des dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile, la décision dont la teneur suit :

**_ENTRE_ :

S.C.I. RC A ,
représentée par Maître [REDACTED] ,
avocats au barreau de PARIS, vestiaire : [REDACTED]

ET :

S.A.R.L. A ,
représentée par Maître [REDACTED] , avocats au
barreau de PARIS, vestiaire : [REDACTED]

**Page 1 de 4

**_RAPPEL DES FAITS

_**Par acte sous seing privé en date du 17 décembre 2008, la société L'O , aux droits de laquelle est intervenue la société RC A S.C.I, a donné à bail à la société V un local commercial dans le centre commercial O .

Par acte sous seing privé en date du 28 octobre 2011, la société V | a cédé son droit de bail à la société A | , avec entrée en

---|---|---

jouissance fixée au 14 novembre 2011.

Par acte du 6 février 2020, la société RC A S.C.I, propriétaire du

local commercial portant le numéro 24-1 donné à bail à la société A

qui exerce sous l'enseigne S, a assigné en référé cette dernière pour faire, au principal, constater la résiliation du-dit bail par l'effet d'une clause résolutoire à la suite du défaut de paiement des loyers, obtenir son expulsion sous astreinte ainsi que sa condamnation à lui payer une provision de 108.765,19€ à valoir sur les loyers impayés selon décompte arrêté au 13 janvier 2020, une indemnité d'occupation égale au double du loyer, une indemnité forfaitaire de 10% et une autre correspondant à 6 mois de loyers . Elle demande en outre la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et la conservation du dépôt de garantie. A titre subsidiaire, elle demande au cas où des délais seraient accordés de prévoir une clause de déchéance du terme.

À l'audience du 16 septembre 2020, la société RC A S.C.I actualise la dette de la société A à hauteur de 128.413,03€ et confirme ses autres demandes dans les termes de son assignation. Elle justifie d'une dénonciation aux créanciers inscrits.

À cette même audience, la société A conteste une partie de la dette sollicitée, à hauteur de trois mois de loyers, pour cause d'exception d'inexécution du fait de la crise sanitaire liée au Covid-19, et sollicite des délais de paiement.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

**MOTIFS DE LA DECISION

**_ Sur l'obligation de paiement de loyer

_ Aux termes de l'article L145-41 du code de commerce, « 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 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 ».

_ Par ailleurs, les dispositions de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile prévoient que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier.

La société RC A S.C.I, par la production du bail, du commandement de payer délivré et du décompte, justifie que son locataire a cessé de payer ses loyers et reste lui devoir une somme de 128.413,03€ au 16 septembre 2020.

Cependant, compte tenu de la crise sanitaire liée au Covid-19, il convient de relever le caractère sérieusement contestable des trois mois de loyers correspondant à la période de confinement et de fermeture des commerces non essentiels soit avril, mai et juin 2020.

Dès lors, il convient d'accueillir la demande de provision, à hauteur de 107.247,56 euros.

_ Sur l'activation de la clause résolutoire

_ Le bail stipule qu'à défaut de paiement d'un terme du loyer à son échéance, le contrat est résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer délivré dans les formes prévues à l'article L 145-41 du Code de commerce le 4 juillet 2019 pour des loyers impayés en principal de 68.878,71 euros selon décompte arrêté au 2 juillet 2019 étant demeuré infructueux, le bail s'est trouvé résilié de plein droit un mois après.

Toutefois, au vu de la situation financière et matérielle du défendeur telle qu'elle résulte des éléments fournis et des débats, il convient, sur le fondement des dispositions des articles 1343-5 du Code civil et L 145-41 du Code de commerce d'accorder, dans les termes du dispositif ci-après, des délais de paiement rétroactifs et suspensifs des poursuites et de l'effet de la clause résolutoire, étant précisé qu'à défaut de respect des modalités fixées, les poursuites pourront reprendre, la clause reprendra ses effets, l'expulsion des occupants pourra être poursuivie, une indemnité d'occupation du montant du loyer et des charges sera due jusqu'au départ effectif des lieux, sans faire droit aux demandes de majoration de l'indemnité d'occupation, de paiement d'indemnités forfaitaires ni de conservation du dépôt de garantie, questions relevant du pouvoir d'appréciation du juge du fond au regard de leur caractère indemnitaire.

__ Sur les autres demandes

__ Il serait inéquitable de laisser à la charge de la société RC A S.C.I l'intégralité de ses frais de procédure non compris dans les dépens à hauteur de 1.000 euros.

**_ PAR CES MOTIFS

_ Statuant en référé, par remise au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort, Constatons ******que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail liant les parties sont réunies depuis le 4 août 2019. ;

****Condamnons**** la société A à payer à la société RC A S.C.I la somme provisionnelle de 107.247,56 euros au titre des loyers impayés au 12 septembre 2020 qui ne sont pas sérieusement contestables;
Page 3 de 4

****Suspendons**** rétroactivement les poursuites et les effets de la clause résolutoire contractuelle, à condition que la société A se libère de la provision ci-dessus allouée en 24 acomptes mensuels d'égal montant de 4.468,64 euros sauf la dernière mensualité qui sera majorée du solde ;

****Disons**** que ces acomptes mensuels seront à verser en plus des loyers et charges courants, payés aux termes prévus par le contrat de bail ;

****Disons**** que le paiement du premier de ces acomptes devra intervenir avant le 5 du mois suivant celui de la signification de l'ordonnance et les suivants avant le 5 de chacun des mois suivants ;

****Disons**** qu'à défaut de règlement d'un seul acompte ou d'un seul des loyers courants à leurs échéances :

l'intégralité de la dette sera immédiatement exigible,
les poursuites pour son recouvrement pourront reprendre aussitôt,
la clause résolutoire produira son plein et entier effet,
il pourra être procédé, si besoin avec le concours de la force publique, à l'expulsion de la société A et de tous occupants de son chef hors des lieux loués situés au rez-de-chaussée du Centre Commercial O

, sous l'enseigne « S »,

La société A devra payer mensuellement à la société RC A S.C.I, à titre de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation, une somme égale au montant du loyer mensuel résultant du bail outre les charges à compter de la date de prise d'effet de la clause résolutoire indemnité révisable annuellement à la date anniversaire de la présente ordonnance ;

****Condamnons**** la société A à payer à la société RC A S.C.I la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

****Condamnons**** la société A aux dépens, comprenant les frais d'huissier engagés dans le cadre de la présente instance ;

****Rejetons**** toute demande en surplus.

****AINSI JUG É AU PALAIS DE JUSTICE DE BOBIGNY, LE 23 OCTOBRE 2020.**

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

****Page 4 de 4**