

l'article 1343-5 du Code civil, Vu l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 modifié par l'arrêté du 16 mars 2020, Vu l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020, Vu l'ordonnance n°2020-317 du 25 mars 2020, Vu le décret n°2020378 du 31 mars 2020, modifié le 2 avril 2020, Vu les explications qui précèdent et les pièces communiquées,

1/ In limine litis, DIRE ET JUGER que les exceptions de procédure soulevées par la société [REDACTED] ne sont pas fondées, Par conséquent, Les rejeter.

2/ Au fond, Dire et juger que la société [REDACTED] est redevable du paiement des charges relatives aux taxes foncières et VNF, Dire et juger que la société [REDACTED] ne justifie pas d'un cas de force majeure lui permettant de suspendre le paiement du loyer, ni de pouvoir bénéficier des textes légaux applicables, Dire et juger que la société [REDACTED] n'est pas fondée à se prévaloir d'une exception d'inexécution, Par conséquent, Condamner la société [REDACTED] à régler à la SCI [REDACTED] la somme de 76.948,20 € à parfaire.

En tout état de cause, Dire et juger que la fermeture administrative dont tente de se prévaloir la société [REDACTED] pour ne pas exécuter ses obligations a pris fin, Débouter la société [REDACTED] de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions, Condamner la société [REDACTED] à régler à la SCI [REDACTED] la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, Condamner la même aux entiers dépens.

2020J00420 - 2032200019/3

Ordonner l'exécution provisoire conformément à l'article 514 du Code de procédure civile.

Dans ses conclusions, la société [REDACTED] demande au tribunal de :

I/ In limine litis :

A titre principal, renvoyer l'examen de ce litige à une juridiction limitrophe pour abstention conformément aux articles 340 et 341 du Code de procédure civile.

A titre subsidiaire : dire et juger que compte tenu du principe de litispendance, le Tribunal de commerce ne peut pas en l'état statuer sur une demande de condamnation au paiement des taxes foncières et VNF; se dessaisir sur ce point au profit du Tribunal judiciaire; dire et juger que le Tribunal ne peut statuer que sur le paiement du loyer, en l'espèce d'un montant de 10.850,42 euros HT par mois (13.020,50 euros TTC).

II/ Sur le fond :

Sur les loyers : Dire et juger que l'arrêté d'interdiction d'ouverture du local commercial de la société [REDACTED] engendre un défaut de délivrance et un manquement à l'obligation de garantir une jouissance paisible justifiant une suspension du paiement des loyers conformément au principe de l'exception d'inexécution. Débouter la société SCI [REDACTED] de ses demandes de paiement des loyers. Dire et juger que la société [REDACTED] pourra poursuivre la suspension du paiement des loyers tant que toutes les

activités de « restaurant, salon, bar, réception, location d'espace » listées au bail commercial n'auront pas été de nouveau autorisées.

A titre infiniment subsidiaire : ordonner une suspension totale pour les loyers des mois de mars, à compter du 17 mars, date du confinement, avril et mai 2020; ordonner à partir du mois de juin, une suspension des 2/3 du montant du loyer après déduction de la suspension de 50 % judiciairement ordonnée, tant que toutes les activités de « restaurant, salon, bar, réception, location d'espace » listées au bail commercial n'auront pas été de nouveau autorisées.

Sur les charges, si par impossible l'exception de litispendance était rejetée : Débouter la société SCI [REDACTED] de ses entières demandes de paiement des taxes foncières et VNF aux motifs que le bail commercial ne les met pas à la charge de la société [REDACTED] et qu'en tout état de cause, le bailleur ne communique pas les justificatifs des charges refacturées.

A titre infiniment subsidiaire : dire et juger que la société [REDACTED] pourra s'acquitter du paiement des sommes qui seront mises à sa charge en 24 mensualités; écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

En tout état de cause : Condamner la société SCI [REDACTED] à payer à la société [REDACTED] une somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Condamner la même aux entiers dépens.

LES MOYENS DES PARTIES

Au soutien de ses demandes, la société SCI [REDACTED] fait principalement valoir que :

Sur les demandes in limine litis :

A titre principal : sur la demande de renvoi à une juridiction limitrophe, au visa des articles 43, 339 et 340 du Code de procédure civile, les conditions d'application ne sont pas réunies.

A titre subsidiaire : l'article 100 du Code de procédure civile ne s'applique pas, les taxes foncières et VNF, objets de ce litige, ont déjà été jugées dans l'ordonnance du Juge Commissaire et ne font pas partie de la condamnation en cours au Tribunal judiciaire. Il n'y a pas litispendance.

2020J00420 - 2032200019/4

Sur le fond : Le contrat a été légalement formé, les dispositions de l'article 1134 du Code civil sont applicables, le contrat doit être exécuté. La société [REDACTED] ne peut se prévaloir d'une exception d'inexécution. Il n'y a aucun manquement du bailleur à ses obligations au sens de l'article 1220 du Code civil. La société [REDACTED] dispose toujours du bien loué et ne démontre pas le cas de force majeure. Par ailleurs, la société [REDACTED] ne remplit pas les conditions pour bénéficier des derniers textes en vigueur depuis mars 2020. La demande de délais n'est pas fondée, la société [REDACTED] ne justifie pas de ses difficultés de trésorerie.

La société [REDACTED], pour sa part, fait principalement valoir que :

A titre principal : la demande de renvoi à une juridiction limitrophe est justifiée au regard des articles 339 et 340 du Code de procédure civile.

A titre subsidiaire : les conditions d'application de l'article 100 du Code de procédure civile sont réunies. L'assignation au fond devant le Tribunal judiciaire de Lyon inclut le litige relatif à la refacturation des taxes foncières et VNF. Il y a bien litispendance sur la partie du litige relative à ces charges.

Sur le fond : Selon l'article 1719 du Code civil, le bailleur doit permettre la jouissance paisible de la chose louée pendant la durée du bail. Ce qui n'est plus le cas depuis l'épidémie. Cette absence de respect de ses obligations par le bailleur constitue un cas de force majeure qui permet au locataire, conformément au principe de l'exception d'inexécution de suspendre le paiement de ses loyers. Fragilisée par sa procédure de redressement judiciaire ainsi que par la crise des gilets jaunes en 2019 et enfin par la pandémie ce début d'année 2020, elle sollicite d'une part, des délais de paiement en 24 mensualités et d'autre part, que l'exécution provisoire soit écartée.

II - DISCUSSION

Sur les demandes in limine litis de la société [REDACTED] :

A titre principal : sur l'exception d'incompétence soulevée par la société [REDACTED] :

Attendu que le Tribunal observe que :

La société [REDACTED] a soulevé l'exception avant toute défense au fond ; en conséquence, ladite exception d'incompétence est recevable ;

La société [REDACTED] rappelle les conditions d'application de l'article 47 du Code de procédure civile, « Lorsqu'un magistrat ou un auxiliaire de justice est partie à un litige qui relève de la compétence d'une juridiction dans le ressort de laquelle celui-ci exerce ses fonctions, le demandeur peut saisir une juridiction située dans un ressort limitrophe » ; tout en reconnaissant que celles-ci ne sont pas tout à fait réunies ;

La SCI [REDACTED] confirme à la barre que le juge visé par la demande de renvoi devant une autre juridiction ne détient pas d'action au sein de la SCI et n'a donc pas d'intérêt dans le présent litige ;

La société [REDACTED] fait également référence à l'article 339 du Code de procédure civile : « Le juge qui suppose en sa personne une cause de récusation ou estime en conscience devoir s'abstenir se fait remplacer par un autre juge que désigne le président de la juridiction à laquelle il appartient » et à l'article 340 du Code de procédure civile : « Lorsque l'abstention de plusieurs juges empêche la juridiction saisie de statuer, il est procédé comme en matière de renvoi pour cause de suspicion légitime », au motif que les litiges opposants les parties sont extrêmement tendus ;

La SCI [REDACTED] soulève que la société [REDACTED] n'a pas fait de requête en récusation, condition nécessaire pour se prévaloir des articles 339 et 340 du Code de procédure civile.

Lors de l'audience, le Tribunal a fait constater aux parties que le juge visé par la demande de renvoi ne faisait pas partie de la composition, ni d'ailleurs de la Chambre de contentieux général devant laquelle l'affaire était portée. De plus, le Tribunal a rappelé que les juges élus étaient soumis à des règles strictes en matière de déontologie et de confidentialité.

2020J00420-2032200019/5

Attendu que le Tribunal considère dès lors que :

Les conditions d'application de l'article 47 ne sont pas réunies, le juge visé par la demande de renvoi à une autre juridiction n'était pas partie au litige ;

Les articles 339 et 340 du Code de procédure civile sont inopérants. La récusation n'a pas été demandée par la partie demanderesse au renvoi et aucun des juges présents dans la composition de délibéré n'estime devoir s'abstenir ou se faire remplacer au regard des règles de déontologie des Tribunaux de commerce.

En conséquence le Tribunal :

Dit que l'exception d'incompétence soulevée par la société [REDACTED] n'est pas fondée et se déclare en conséquence, compétent pour connaître du présent litige.

Sur la litispendance soulevée par la société [REDACTED] :

Attendu que le Tribunal observe que :

La société [REDACTED] a soulevé l'exception de litispendance visant au dessaisissement du Tribunal de Commerce de Lyon au profit du Tribunal Judiciaire de Lyon avant toute défense au fond ; qu'en conséquence, l'exception de litispendance soulevée par la société [REDACTED] est recevable ;

L'article 100 du Code de procédure civile dispose que « Si le même litige est pendant devant deux juridictions de même degré également compétentes pour en connaître, la juridiction saisie en second lieu doit se dessaisir au profit de l'autre si l'une des parties le demande. A défaut, elle peut le faire d'office. »

Le Tribunal rappelle qu'au visa du même article, pour qu'une situation de litispendance soit caractérisée, il doit notamment y avoir identité des parties, identité d'objet et identité de cause ;

De son côté, la société [REDACTED] fait valoir que le différend relatif aux sommes refacturées au titre de la taxe foncière et de la taxe VNF fait partie des litiges objets de son assignation devant le Tribunal judiciaire de Lyon délivrée le 24 octobre 2017 à la SCI [REDACTED] ;

La SCI [REDACTED] relève que l'assignation au fond devant le Tribunal Judiciaire ne vise que la taxe foncière ;

La SCI [REDACTED] expose que le litige est d'ores et déjà tranché dès lors que le Juge Commissaire, dans son ordonnance rendu le 10 décembre 2018, a jugé « que les taxes VNF / Foncières sont donc à la charge de la société [REDACTED] en considérant que l'article 3 du bail relatif aux charges était suffisamment explicite et non contestable.

Le Tribunal constate que l'ordonnance du juge commissaire porte sur la période arrêtée au 21 novembre 2017, date de l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la société [REDACTED].

La société [REDACTED] expose qu'au visa des dispositions de l'article 480 du Code de procédure civile «le jugement (qui) tranche dans son dispositif tout ou partie du principal...»; qu'à cet égard, l'ordonnance du Juge commissaire n'a pas autorité de la chose jugée dès lors qu'elle ne reprend pas dans son dispositif que les taxes litigieuses sont à la charge du locataire. Cette information ne figure que dans le motif de la décision, ce que la SCI [REDACTED] ne conteste pas.

Attendu que le Tribunal considère dès lors que, au vu de ce qui précède, concernant le litige relatif aux charges de taxes foncière et VNF refacturées, il existe un lien de litispendance entre la présente instance et celle pendante devant le Tribunal judiciaire de Lyon conformément à l'article 100 du Code de procédure civile.

En conséquence, le Tribunal dit qu'il convient de renvoyer le litige relatif aux charges de taxes foncières et VNF impayées devant le Tribunal judiciaire de Lyon où une instance oppose déjà la société [REDACTED] et la SCI [REDACTED].

Sur la demande de paiement des loyers soulevée par la SCI [REDACTED] :

Attendu que le Tribunal observe que :

2020J00420 - 2032200019/6

Le 14 mai 2018, le juge des référés du Tribunal judiciaire de Lyon a ordonné la suspension du paiement de la moitié du loyer à compter de la date d'ouverture du redressement judiciaire, soit le 21 novembre 2017, et ce, jusqu'à l'issue du délibéré de la procédure, toujours en cours, devant le Tribunal judiciaire de Lyon.

Le 20 mars 2020, par l'intermédiaire de son avocat, la société [REDACTED] a informé le Conseil de la SCI [REDACTED], qu'en raison de la fermeture administrative de son établissement, elle suspendait le paiement de ses loyers jusqu'à la réouverture, précisant que la situation économique relevait de la force majeure, conformément à l'article 1218 du Code civil.

Le Tribunal rappelle les 3 conditions cumulatives de la force majeure visée à l'article 1218 du Code civil : il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappe au contrôle des parties (événement extérieur), qu'il ne pouvait être raisonnablement prévu (imprévisible) et qu'il empêche l'exécution de son obligation par le débiteur (irrésistible).

La SCI [REDACTED] souligne qu'effectivement les parties ne sont pas à l'origine de l'épidémie et qu'elles ne pouvaient pas la prévoir; qu'en revanche, la société [REDACTED] ne démontre pas une insuffisance de trésorerie qui l'empêcherait d'exécuter son obligation de débiteur, à savoir le paiement du loyer.

La SCI [REDACTED] a argumenté à la barre, sur le caractère irrésistible de la force majeure, que la

société [REDACTED] ne démontre pas son impossibilité à régler son loyer.

La société [REDACTED] expose qu'elle a en effet suspendu ses loyers sur le fondement de l'exception d'inexécution et non par manque de trésorerie; qu'elle n'a pu jouir paisiblement du bien objet du bail en raison de l'inexécution de ses obligations par son bailleur, inexécution consécutive à la fermeture administrative, laquelle constitue un cas de force majeure pour le bailleur entraînant la possibilité pour le preneur de suspendre ses loyers.

La SCI [REDACTED] rappelle que le bailleur a rempli son obligation de délivrance et de jouissance du bien, la société [REDACTED] a accès à ses locaux et sa cuisine. La décision de fermeture administrative concerne l'accueil du public et non l'accès à l'immeuble, ce qui permet à la société [REDACTED] de proposer à ses clients un service de vente à emporter, conforme à son objet social.

La société [REDACTED] oppose qu'elle n'a jamais exercé l'activité de vente à emporter et qu'elle n'aurait pu le faire en raison de sa situation géographique excentrée; elle rapporte la preuve que les restaurants qui l'ont exercée n'ont pas fait recette en citant deux articles sur le monde.fr et business.lesechos.fr.

La SCI [REDACTED] porte à la connaissance du Tribunal l'ordonnance 2020-317 du 25 mars 2020 qui dispose : «Il est institué pour une durée de trois mois un fonds de solidarité ayant pour objet le versement d'aides financières aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du covid-19 et des mesures prises pour en limiter la propagation», ainsi que le décret n° 2020378 du 31 mars 2020 qui précise les publics concernés et les critères d'éligibilité.

Le Tribunal constate que la SCI [REDACTED] produit dans ses conclusions des éléments qui tendent à prouver que la société [REDACTED] n'est pas éligible au fond de solidarité, car elle dépasse les trois seuils retenus : elle emploierait plus de 10 salariés, réaliserait un chiffre d'affaires annuel supérieur à 1 million d'euros et un bénéfice supérieur à 60.000 euros, ce qui n'est pas contesté par la société [REDACTED].

La décision administrative d'interdire à tous les établissements visés par le décret n°2020-293 du 23 mars 2020 de recevoir du public s'est appliquée du 17 mars au 2 juin 2020.

La société [REDACTED] détaille le décret n°2020-663 du 31 mai 2020 qui permet une réouverture de son établissement avec des restrictions en fonction des activités, à savoir : l'activité restaurant et débits de boissons est autorisée alors que ses activités de location de salle de réunion, conférence et salle de danse sont toujours interdites.

La société [REDACTED] sollicite dès lors une suspension de ses loyers à hauteur de ses activités encore non autorisées, à savoir les deux tiers.

Monsieur X, gérant de la société [REDACTED], présent à l'audience a précisé au Tribunal que l'activité de restaurant et débits de boissons (classe N) réouverte, représentait environ un chiffre d'affaires annuel de 700.000€ sur un chiffre d'affaires global réalisé de 1.700.000€ à la clôture de l'exercice au 31/08/2019, soit plus de 40% de l'activité totale.

2020J00420-2032200019/7

Dans ses conclusions la SCI [REDACTED] précise que les loyers dus, hors charges s'élèvent à 53.349,83€ à parfaire au jour du jugement.

Attendu que le Tribunal considère dès lors que :

L'exception d'inexécution n'est pas opposable au bailleur, la fermeture administrative n'est pas en lien avec un manquement du bailleur qui aurait rendu le local inexploitable au regard de l'activité prévue au bail,

Aucune des deux parties ne peut se prévaloir de la force majeure, les trois conditions cumulatives nécessaires n'étant pas réunies,

La mise en place d'un fonds de solidarité et de mesures pour reporter ou étaler le paiement des loyers pour une catégorie d'entreprises exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences de la propagation du covid-19, démontre que le législateur ne reconnaît pas le caractère de force majeure à la pandémie. Les entreprises ne relevant pas de ce fond devaient donc de leur propre initiative négocier avec leur bailleur un aménagement pour le règlement des loyers, ce que la société [REDACTED], non éligible au fond de solidarité, n'a pas fait.

La demande de suspension totale ou partielle des loyers n'est dès lors pas fondée et les loyers sont dus en totalité depuis le 1^{er} avril 2020.

En conséquence le Tribunal :

Juge que la société [REDACTED] ne justifie pas d'un cas de force majeure pour se soustraire au paiement des loyers et qu'elle ne peut bénéficier des textes légaux applicables en la matière.

Juge que la société [REDACTED] ne peut pas se prévaloir d'une exception d'inexécution.

Rejette en conséquence les demandes de suspension totale ou partielle de paiement de loyers de la société [REDACTED].

Condamne la société [REDACTED] au paiement de ses loyers pour un montant de 53.349,83 € à parfaire.

Sur la demande de délais formée par la société [REDACTED] :

Attendu que le Tribunal observe que :

La société [REDACTED], conformément aux dispositions de l'article 1343-5 du Code civil, propose un apurement des sommes mises à sa charge en 24 mensualités.

La société [REDACTED] appui sa demande en évoquant notamment :

□ Son plan de redressement en cours, □ Une année 2019 difficile, fortement impactée par les gilets jaunes, □ L'absence de chiffre d'affaires depuis le 20 mars, attestée par l'expert-comptable, □ Les conditions de réouverture avec les règles sanitaires qui impactent sa rentabilité, □ Toutes ses activités qui ne sont pas réouvertes, □ Les mois de fermetures, mars, avril, mai qui sont les mois d'activités les plus importants,

La société [REDACTED] ne produit cependant aucun élément comptable ou financier permettant d'apprécier sa situation de trésorerie.

Attendu que le Tribunal considère dès lors que :

La société [REDACTED] ne rapporte pas la preuve des difficultés financières qu'elle avance ;

La demande formée par la société [REDACTED] n'est pas recevable au sens des dispositions de l'article 1343-5 du Code civil ;

En conséquence le Tribunal :

Rejette la demande de délais de la société [REDACTED] ;

2020J00420-2032200019/8

En tout état de cause

Attendu que la SCI [REDACTED] demande au Tribunal d'acter la fin de la fermeture administrative sans en rapporter explicitement la preuve, le Tribunal observe que l'objet du litige est un bail commercial avec mixité d'activités ; dès lors, le Tribunal n'a pas à se prononcer sur l'éventuelle fin de la fermeture administrative, aucun préjudice n'ayant par ailleurs été demandé et débouté la SCI [REDACTED] de sa demande à ce titre ;

Attendu qu'il ne serait pas équitable de laisser à la charge de la SCI [REDACTED] les frais irrépétibles qu'elle a dû engager pour faire valoir ses droits, la société [REDACTED] sera condamnée à lui payer la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Attendu qu'aucune circonstance ne justifie de déroger à l'exécution provisoire de droit de la présente décision en application de l'article 514 du Code de procédure civile ;

Attendu que les dépens sont à la charge de la partie qui succombe.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL, STATUANT PUBLIQUEMENT PAR DECISION CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT :

JUGE recevable et mal fondée l'exception d'incompétence soulevée par la société [REDACTED] et SE DECLARE compétent.

JUGE recevable l'exception de litispendance soulevée par la société [REDACTED].

SE DESSAISIT du litige relatif aux charges de taxes foncières et VNF impayées au profit du Tribunal Judiciaire de LYON où une instance oppose la société [REDACTED] et la SCI [REDACTED].

DIT qu'à défaut d'appel, le greffier du Tribunal, conformément à l'article 82 nouveau du Code de procédure civile, transmettra le dossier de l'affaire à la juridiction ci-dessus désignée pour qu'il soit statué sur ce point.

JUGE que la société [REDACTED] ne justifie pas d'un cas de force majeure pour se soustraire au paiement des loyers et qu'elle ne peut bénéficier des textes légaux applicables en la matière.

JUGE que la société [REDACTED] ne peut pas se prévaloir d'une exception d'inexécution.

REJETTE en conséquence les demandes de suspension totale ou partielle de loyers de la société [REDACTED].

CONDAMNE la société [REDACTED] à payer la somme de 53.349,83€, à parfaire, à la SCI [REDACTED].

REJETTE la demande de délais de la société [REDACTED] comme non justifiée.

DIT ne pas avoir à se prononcer sur l'éventuelle fin de la fermeture administrative et DEBOUTE la SCI

[REDACTED] de sa demande à ce titre.

CONDAMNE la société [REDACTED] à payer à la SCI [REDACTED] la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

RAPPELLE que la présente décision est de droit exécutoire.

CONDAMNE la société [REDACTED] aux entiers dépens de l'instance.

Prononcé par mise à disposition au greffe, après avis aux parties, conformément à l'article 450 al. 2 du Code de procédure civile.

2020J00420 - 2032200019/9

Ainsi jugé et prononcé

COPIE sur 9 pages

Minute de la décision signée par [REDACTED], un juge en ayant délibéré, et [REDACTED] un greffier en ayant assuré la mise à disposition