

T. com. Nancy, 16-12-2020, aff. n° 2020008085

Article, 873, CPC

Article, 1719, C. civ.

Article, 1728, C. civ.

Article, 1103, C. civ.

Article, 1104, C. civ.

Compétence exceptionnelle reconnue au juge des référés

Loyer exigible

Interprétation jurisprudentielle

Provision

Existence d'une contestation

NUMERO D'INSCRIPTION AU REPERTOIRE GENERAL 2020 008085

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANCY

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE ET MOSELLE

ORDONNANCE DE REFERE DU 16 DÉCEMBRE 2020

N° 61

Débats à l'audience du 09 DÉCEMBRE 2020

Composition du Tribunal lors du débat et du délibéré

JUGE DES REFERES M A B

Assisté lors des débats par Mme Aa C

Commis-Greffier

EN LA CAUSE D'ENTRE :

██████████

██

57000 Metz

Comparant par [REDACTED] avocat au Barreau

des HAUTS DE SEINE

ET

DEFENDEUR (S)

[REDACTED]

[REDACTED]

94200 Ivry-sur-Seine

Comparant par Me [REDACTED] Avocat au Barreau de PARIS

Ordonnance de Référé prononcée par sa mise à disposition au Greffe du Tribunal de Commerce de NANCY à la date du 16 DÉCEMBRE 2020 comme annoncée par le Juge des référés a l'issue des débats et conformément à l'article 450 alinéa 2 du Code de Procédure Civile et Signée par M A B ' Juge des Référés et par Mme Aa C, Commis-Greffier.

Dépens 42.79 EUROS TTC

09.12.20/20.8085

Le 16 décembre 2020

Pour les motifs énoncés dans son acte introductif d'instance en date

du 22 octobre 2020 auquel il convient de se reporter quant à l'exposé des faits, la S [REDACTED] a assigné devant nous en référé la SASU [REDACTED] aux fins de :

Vu les articles 872 et 873 du Code de procédure civile,

Vu l'article 1728 du Code civil,

Vu la jurisprudence,

Vu l'ensemble des pièces produites,

- constater l'existence de l'obligation de la SASU [REDACTED] de payer ses loyers et charges aux échéances contractuelles,
- constater le manquement de la SASU [REDACTED] à son obligation de payer ses loyers et charges dues au titre du bail,
- constater la bonne foi de la [REDACTED] qui a proposé des aménagements de loyers à la SASU RELAIS FNAC,
- constater que la SASU [REDACTED] ne justifie pas de difficulté financière,
- constater que, dès lors, il n'est pas sérieusement contestable que les loyers et charges de la SASU RELAIS FNAC sont dus à la SA [REDACTED] conformément au bail,

En conséquence,

- condamner la SASU [REDACTED] à exécuter son obligation et ainsi payer la somme de 266 525,43 € TTC (somme à parfaire) à la SA [REDACTED] au titre de ses loyers et charges impayés, sous astreinte de 1 000 € par jour de retard à compter de la décision à venir, outre les intérêts,

- enjoindre à la SASU [REDACTED] de reprendre des paiements de loyers et charges par trimestre d'avance, conformément au bail,

- condamner la SASU [REDACTED] à payer 2 000 € à la SA [REDACTED] au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

Par écritures en réponse n° 1 non datées soutenues oralement à l'audience du 9 décembre 2020, la SASU [REDACTED] nous demande de :

Vu les articles 872 et 873 du Code de procédure civile,

Vu l'article L. 145-41 du Code de commerce,

Vu les articles 1104 et 1106 du Code civil,

Vu l'article 1719 du Code civil,

Vu les articles 1218 à 1220 du Code civil,

Tribunal de Commerce de Nancy Page 2

[REDACTED]

Vu l'article 1343-5 du Code civil,

Vu l'article 700 du Code de procédure civile,

Vu les arrêtés des 14 mars 2020 (NOR : SSAZ2007749A) portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19 et du 15 mars 2020 (NOR : SSAS2007753A) complétant l'arrêté du 14 mars 2020 portant diverses mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus covid-19,

Vu le décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire,

Vu la jurisprudence citée,

Vu le bail commercial du 21 décembre 2017,

A titre principal,

- dire n'y avoir lieu à référé,

- débouter la SA [REDACTED] de toutes ses demandes, fins et prétentions,

A titre subsidiaire,

- juger que la SASU [REDACTED] est fondée à se prévaloir de la survenance d'un évènement de force majeure et du mécanisme de l'exception d'inexécution,

- prononcer la suspension définitive de son obligation de paiement des loyers tirée du bail commercial du 21 décembre 2017 pour la période du 16 mars 2020 au 10 mai 2020 inclus,

A titre très subsidiaire,

- juger que la SA [REDACTED] a manqué à son devoir d'exécution de bonne foi du contrat de bail liant les parties,

- prononcer la suspension définitive de son obligation de paiement des loyers tirée du bail commercial du 21 décembre 2017 pour la période du 16 mars 2020 au 10 mai 2020 inclus,

A titre extrêmement subsidiaire,

- juger que la SASU [REDACTED] est bien fondée à se prévaloir de la perte de la chose louée,

- prononcer l'annulation des loyers correspondant à la période du 16 mars au 10 mai 2020, tels que prévus au bail commercial du 21 décembre 2017 ou à tout le moins la diminution du montant des loyers réclamés par la SA [REDACTED]

A titre infiniment subsidiaire,

- ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées ne porteront aucun intérêt ou un intérêt à un taux réduit,

- ordonner que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital,

- accorder des délais de paiement à la SASU [REDACTED] selon un échéancier de 24 mois, dans l'hypothèse où il serait jugé que les loyers resteraient impayés, conformément aux dispositions des articles L. 145-41 du Code de commerce et 1343-5 du Code civil,

En tout état de cause,

- condamner la SA [REDACTED] à verser la somme de 2 000 € à la SASU [REDACTED] au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Tribunal de Commerce de Nancy_H- Page 3

[REDACTED]
20.8085

- condamner la SA [REDACTED] aux entiers dépens.

Par écritures récapitulatives n° 1, non datées déposées pour l'audience du 25 novembre 2020 et soutenues oralement à l'audience du 9 décembre 2020, la SA [REDACTED] réitère ses précédentes demandes, modifiant sa demande de condamnation au paiement des loyers dans les termes suivants :

- condamner la SASU [REDACTED] à payer à la SA [REDACTED] la somme de 239 683,72 € TTC à titre de provision sur les loyers et charges impayés.

RAPPEL DES FAITS ET MOYENS DES PARTIES

Aux termes d'un bail de renouvellement en date du 21 décembre 2017, la SA [REDACTED], venant aux droits de la société Foncière des Régions, loue à la SASU [REDACTED], pour une durée de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2018, des locaux situés à NANCY, [REDACTED], moyennant le paiement d'un loyer de base annuel de 729 619,12 € HT.

La SA [REDACTED] nous expose avoir constaté depuis le 28^e trimestre 2020 des retards et non-paiements de loyers et charges, la SASU [REDACTED] restant débitrice de la somme de 239 683,92 € TTC.

Elle nous précise que compte tenu de la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID 19, elle a proposé le 20 avril 2020 à la SASU [REDACTED] une franchise de 3 mois de loyer hors taxe et hors charges en contrepartie d'une renonciation à la prochaine échéance triennale, offre déclinée par cette dernière.

Elle ajoute qu'elle a alors proposé le 25 juin 2020 une franchise de deux mois de loyer sur le 2^e trimestre en contrepartie du fait que la franchise annuelle de 72 961,91 € HT ne s'applique que jusqu'au 31 juin 2022 au lieu du 31 décembre 2023, offre également déclinée.

A défaut d'accord amiable, des lettres de mise en demeure de régulariser le paiement des sommes dues ont été

adressées à la SASU [REDACTED] par la SA [REDACTED] le 21 juillet puis, par l'intermédiaire de son conseil, le 7 septembre 2020, en vain.

Au soutien de sa demande, la SA [REDACTED] souligne, au visa des dispositions de l'article 1728 du Code civil, que l'obligation de payer pesant sur la SASU [REDACTED] n'est pas sérieusement contestable.

Tribunal de Commerce de Nancy Page 4

[REDACTED]
20.8085

Elle relève qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne remet en cause l'exigibilité des loyers commerciaux en raison de la crise sanitaire ou pendant la période de confinement et souligne qu'elle a fait preuve de bonne foi en proposant des aménagements de loyers.

Elle observe que le locataire ne justifie pas de difficulté financière, qu'il manque à son obligation de bonne foi et que la force majeure ne peut être invoquée pour s'exonérer d'une obligation contractuelle de somme d'argent.

Pour s'opposer à cette demande, la SASU [REDACTED] rétorque que la créance invoquée est sérieusement contestable au sens des dispositions des articles 872 et 873 du Code de procédure civile.

Elle précise qu'elle a assigné la SA [REDACTED] devant le Tribunal judiciaire de NANCY afin que celui-ci se prononce sur l'exigibilité des loyers correspondants à la période de crise sanitaire de sorte que faire droit à la demande de provision reviendrait à trancher une question relevant de la compétence des juges du fond et, ainsi, outrepasserait les pouvoirs du juge des référés.

Elle conclut à notre incompetence pour statuer sur la demande de provision.

La SASU [REDACTED] ajoute que la crise sanitaire de la COVID-19 constitue un évènement de force majeure répondant au prescrit de l'article 1218 alinéa 1^{er} du Code civil en ce que la pandémie est totalement nouvelle, étendue à l'échelle de la planète, entraînant le confinement de la moitié de la population mondiale.

Elle observe que cet évènement de force majeure a pour conséquence la suspension des obligations respectives des parties au bail commercial jusqu'au moment où la force majeure vient à cesser, la SA [REDACTED] étant défaillante dans son obligation de résultat de délivrance et d'assurer la paisible jouissance des locaux loués.

Elle rappelle qu'au sens des dispositions de l'article 1719 du Code civil, l'obligation de délivrance du bailleur lui impose de veiller à la commercialité des locaux et relève qu'en l'espèce puisqu'elle a été contrainte de fermer son magasin du 16 mars au 10 mai 2020 à la suite de l'arrêt publié au Journal Officiel le 15 mars 2020, cette obligation de délivrance n'a pas été exécutée ce qui justifie

Tribunal de Commerce de Nancy Page 5

[REDACTED]
20.8085

la suspension du paiement des loyers quand bien même elle aurait poursuivi son activité en honorant des commandes en ligne.

À titre subsidiaire, la SASU [REDACTED] expose que le contrat de bail commercial du 21 décembre 2017 liant les parties a été affecté par un changement de circonstances économiques d'une ampleur inédite, causé par l'épidémie de la COVID-19 et par les injonctions administratives de fermeture au public.

Elle précise avoir alerté sa cocontractante de cette situation et observe que les propositions que lui a faites la SA [REDACTED] ne correspondent pas aux exigences du principe d'exécution de bonne foi des contrats et du devoir de coopération puisqu'elles tendaient à modifier les termes même du contrat de bail signé.

A titre extrêmement subsidiaire, la SASU [REDACTED] rappelle qu'elle s'est trouvée contrainte du jour au lendemain à fermer l'ensemble de ses magasins au public par une décision administrative qui doit être analysée, au visa des dispositions de l'article 1722 du Code civil comme une perte de la chose louée durant la durée de cette fermeture administrative.

A titre infiniment subsidiaire, la SASU [REDACTED] sollicite l'octroi des plus larges délais de paiement.

MOTIFS

Sur l'incompétence du juge des référés

Aux termes de ses écritures, la SASU [REDACTED] soulève, à titre principal, notre incompétence au motif qu'elle a saisi le Tribunal judiciaire de NANCY afin que celui-ci se prononce sur l'exigibilité des loyers correspondants à la période de crise sanitaire.

Elle rappelle que "lorsque la solution du litige, même en référé, est subordonnée à l'interprétation par les juges du fond d'un article d'une convention, les conditions d'application de l'article 809 ancien (référé provision devant le TGI) ne sont pas réunies et le juge des référés ne peut allouer une provision au demandeur."

Tribunal de Commerce de Nancy Page 6

([REDACTED]

20.8085

Elle observe que faire droit à la demande de provision reviendrait à trancher une question relevant de la compétence des juges du fond et, ainsi, outrepasserait les pouvoirs du juge des référés.

Elle conclut que le juge des référés se déclarera incompétent pour statuer sur la demande de provision en raison de contestations sérieuses.

Dans l'exposé oral de ses prétentions, la SA [REDACTED] lui a rétorqué que cette assignation était purement dilatoire.

Sur ce,

A titre liminaire, nous rappelons que l'existence d'une contestation sérieuse ne constitue pas une exception d'incompétence mais s'apparente à un défaut de pouvoir du juge.

La contestation sérieuse s'oppose ainsi à ce qui est manifeste et qui relève de l'évidence ; tel est le cas, par exemple, lorsqu'il s'agit de trancher une question relative au statut des personnes, de se prononcer sur le bien-fondé d'une action en responsabilité ou d'interpréter ou d'apprécier la validité d'un acte juridique.

Elle doit se comprendre comme l'interdiction pour le juge de prononcer une mesure qui supposerait qu'il tranche une question au fond. En d'autres termes le prononcé de la mesure sollicitée ne doit, en aucun cas, préjudicier au principal.

Au cas d'espèce, nous constatons que la SASU [REDACTED] ne verse pas aux débats la copie de ladite assignation dont elle entend se prévaloir pour démontrer l'existence d'une contestation sérieuse susceptible de faire obstacle à toute décision de référé.

Dès lors, rien ne permet de vérifier la matérialité du conflit de compétence dont entend se prévaloir cette société pour conclure à l'existence d'une contestation sérieuse.

Au surplus, nous relevons que le seul argument tiré de la nécessité de rechercher si une fermeture administrative de commerces pourrait caractériser un trouble de jouissance engageant la responsabilité contractuelle du bailleur, ouvrant droit à indemnisation, n'est pas susceptible de remettre en cause la

Tribunal de Commerce de Nancy As Page 7

██████████
20.8085

validité juridique intrinsèque du contrat de bail et ne nécessite aucune interprétation de ses clauses.

Dès lors, nous concluons que l'existence de cette assignation au fond est insuffisante pour caractériser l'existence d'une contestation sérieuse faisant obstacle à toute décision de référé.

Sur la demande de provision de la somme de 239 683,72 € TTC

La SA ████████ recherche la condamnation à titre provisionnel, de la SASU ██████████ au paiement de cette somme en exécution du contrat de bail liant les parties.

Il convient de rappeler les devoirs et obligations des parties au contrat de bail tels qu'ils ressortent des dispositions du Code civil.

S'agissant des obligations du bailleur, l'article 1719 du Code civil dispose :

"Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant,

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail,

4° d'assurer également la permanence et la qualité des plantations." (souligné parte juge)

L'obligation de délivrance insérée au point 1° de l'article 1719 précité est définie et explicitée dans son contenu aux articles 1720 à 1724 du même Code.

S'agissant de la paisible jouissance du bien loué, l'article 1725 du même Code dispose : "le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble ue des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel" et l'article 1726 : "si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à

Tribunai de Commerce de Nancy Page 8

██████████
20.8085

ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au

Il s'évince de la lecture de ces textes que le législateur a entendu définir d'une part la notion de délivrance et d'autre part celle de paisible jouissance du bien loué.

Les devoirs du preneur sont définis à l'article 1728 du même Code qui dispose :

"Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention,

2° de payer le prix du bail aux termes convenus. " (souligné parte juge!

Au cas d'espèce, le contrat de bail liant les parties stipule en son article VI-1 alinéa 3 que "le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur par terme d'avance les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année" et en son article XI en son 1^o) que "toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et express sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de courrier constatant cet accord et restant annexé au présent bail."

L'article 1103 du Code civil dispose "les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits" et l'article 1104 du même Code "les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public".

Il résulte de ces dispositions que les parties sont légalement tenues de respecter loyalement les stipulations contractuelles par lesquelles elles se sont engagées.

Dès lors, avec l'évidence requise en référé, nous concluons que la SASU [REDACTED] est légalement tenue de payer le loyer des locaux pris à bail trimestriellement d'avance, le premier jour du trimestre civil, et qu'elle ne peut décider, à elle seule, de modifier la date et/ou le quantum de ce paiement ou exciper d'un événement survenu postérieurement à cette date d'exigibilité pour justifier l'absence de règlement de la somme due à son terme contractuel.

Au demeurant, quand bien même la SASU [REDACTED] soutient que le défaut de paiement à l'échéance du terme du loyer trimestriel serait justifié par l'inexécution fautive du bailleur, il convient de relever que la fermeture

Tribunal de Commerce de Nancy SA Page 9

[REDACTED]
20.8085

administrative au public des commerces non essentiels consécutive à l'état d'urgence sanitaire, dont elle entend se prévaloir pour s'exonérer partiellement du paiement du 4^{ème} trimestre 2020, a été ordonnée par le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020, soit postérieurement à la date d'exigibilité du loyer pour ce même trimestre.

Il résulte de ce seul élément factuel qu'à la date d'échéance du loyer du 4^{ème} trimestre 2020 aucune éventuelle exception d'inexécution ne pouvait être opposée au bailleur comme tel aurait été le cas, ainsi que le prétend la défenderesse, à l'échéance du 2^{ème} trimestre 2020.

Concernant cette échéance du 2^{ème} trimestre 2020, nous observons, à supposer comme le soutient la SAS [REDACTED] que son refus de paiement du loyer se trouverait pleinement justifié par une exception d'inexécution opposable au bailleur, qu'il n'en demeure pas moins que la loyauté dans l'exécution du contrat aurait dû la conduire à payer le solde de ladite échéance dans les premiers jours suivants la réouverture de son commerce, soit dans la seconde quinzaine du mois de mai 2020, puisque en tout état de cause le trouble a cessé avec la réouverture au public le 11 mai 2020, et, a minima, à hauteur de la somme de 108 691,97 €, représentant 50 % de l'échéance trimestrielle majorée du solde de l'assurance.

Or, il ressort de la lecture du relevé de compte établi à la date du 1^{er} octobre 2020 (pièce [REDACTED] n° 2) que la SASU [REDACTED] ne s'est acquittée qu'à la date du 16 juillet 2020, soit tardivement, d'une somme de 100 983,85 €, alors qu'elle était redevable de celle de 217 383,94 €, en ce inclus le solde de l'assurance 2020 pour ce trimestre.

L'article 873 alinéa 1^{er} du Code de procédure civile précise que le juge des référés peut toujours, dans les limites de la compétence du Tribunal, et même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Il convient ici de rappeler, pour mémoire, que le trouble manifestement illicite désigne toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou non, constitue une violation évidente de la règle de droit et que le dommage imminent s'entend de celui qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation dénoncée perdure.

Tribunal de Commerce de Nancy Page 10

En l'espèce, la violation manifeste des stipulations contractuelles, claires, précises et non équivoques, ci-avant rappelées, constitue un trouble manifestement illicite au sens des dispositions de l'article 873 du Code de procédure civile.

Dès lors, nous condamnons, à titre provisionnel, la SASU [REDACTED] à payer à la SA [REDACTED] la somme de 239 683,72 € revendiquée.

Sur la qualification de l'évènement en force majeure

L'article 1218 du Code civil dispose "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."

Au cas d'espèce, il ne peut être contesté que la fermeture administrative des commerces dits non essentiels constitue un évènement qui échappe au contrôle des parties, propriétaire et locataire étant confrontés de la même façon à cette fermeture.

Si par le passé diverses épidémies, telles la fièvre aviaire ou la brucellose, ont nécessité, pour leur éradication, la prise de mesures fortes d'interdiction de circulation dans des zones définies, l'abattage curatif ou préventif d'élevages ou l'interdiction d'ouverture de manifestations, telles les foires agricoles, il n'appartient pas au juge des référés, juge de l'évidence, de rechercher si la potentialité d'une fermeture de commerce en raison du développement d'une épidémie était envisageable à la date de signature du contrat de bail.

Sur le trouble de jouissance et ses conséquences

L'article 1219 du Code civil précise "une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave."

Tribunal de Commerce de Nancy > Page 11

[REDACTED]

Ainsi qu'exposé ci-avant, il ressort des dispositions de l'article 1725 du même Code que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance.

Au cas d'espèce, la SASU [REDACTED] soutient que la fermeture administrative de son commerce serait opposable au bailleur qui, de ce fait, serait défaillant dans son obligation de délivrance.

Pour les mêmes motifs que ci-avant exposés, il n'appartient pas au juge des référés de vérifier le bien-fondé de cette allégation dont l'interprétation ne peut relever que du pouvoir souverain des juges du fond.

En tout état de cause, si tant est qu'il en soit besoin, nous rappelons également que, dès lors que la réalité du trouble de jouissance est démontrée, il appartient aux seuls juges du fond d'en apprécier souverainement le quantum de son indemnisation.

Sur la demande de délai de paiement

A titre infiniment subsidiaire, la SASU [REDACTED] nous demande de lui accorder, au visa des dispositions de l'article 1343-5 du Code civil.

Cet article dispose, en son premier alinéa, 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

Au cas d'espèce, ainsi que le relève justement la SA [REDACTED], la SASU [REDACTED] ne verse aux débats aucun élément de nature à nous permettre d'appréhender sa situation financière.

Néanmoins, il ne peut être contesté que les fermetures administratives des commerces dits non essentiels a eu des répercussions immédiates et directes sur leur situations de trésorerie à court et moyen terme.

Dès lors, faisant application des dispositions de l'article 1343-5 du Code civil, il y a lieu d'accorder à la SASU RELAIS FNAC des délais de paiement dans les termes énoncés au dispositif de la présente ordonnance.

Tribunal de Commerce de Nancy d Page 12

[REDACTED]

20.8085

Sur les autres demandes

La SA [REDACTED] nous demande d'enjoindre à la SASU [REDACTED] de reprendre les paiements des loyers et charges par trimestre d'avance conformément au bail.

L'exécution de bonne foi du contrat et l'obligation de loyauté pesant sur les parties commandent de faire droit à cette demande

Au visa des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, les parties sollicitent chacune la somme de 2 000 €.

Aucune condition d'ordre économique ou d'équité ne commande de faire droit à ces demandes.

PAR CES MOTIFS

Statuant en premier ressort par une ordonnance contradictoire prononcée par mise à disposition au Greffe,

Constatons que l'existence de l'obligation de payer les loyers et charges, conformément aux stipulations du contrat de bail, n'est pas sérieusement contestable,

En conséquence,

Condamnons, à titre provisionnel, la SASU [REDACTED] à payer à la SA [REDACTED] la somme de 239 683,72 €,

Vu les dispositions de l'article 1343-5 du Code civil,

Autorisons la SASU [REDACTED] à se libérer de sa dette en 6 mensualités, la première le 1° jour du mois suivant la signification de la présente ordonnance, puis le 1° jour de chaque mois suivant, étant précisé que la créance de la SA [REDACTED] deviendra immédiatement exigible au premier incident de paiement,

Tribunal de Commerce de Nancy en Page 13

[REDACTED]

20.8085

Enjoignons à la SASU [REDACTED] de reprendre les paiements des loyers et charges par trimestre d'avance conformément aux stipulations du contrat de bail,

Constatons que les demandes de la SASU [REDACTED] échappent à la compétence du juge des référés et relèvent de la compétence souveraine des juges du fond,

Disons n'y avoir lieu à référé sur ces demandes,

Condamnons la SASU [REDACTED] aux dépens de la présente ordonnance,

Déclarons n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le Juge des référés, Le Commis -Greffier, A B Aa C

/

Tribunal de Commerce de Nancy Page 14

[REDACTED]

20.8085