

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 14 DECEMBRE 2022

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 22/07260 - N° Portalis 35L7-V-B7G-CFT4V

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 30 Mars 2022 -Président du TJ de PARIS - RG n° 22/50888

APPELANTE

S.C.I. FONCIERE RICHARD LENOIR prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée par Me Nathalie LESENECHAL, avocat au barreau de PARIS, toque : D2090 assistée par Me Gina MARUANI, avocat au barreau de PARIS, toque : P428, substituée à l'audience par Me Ruben AMAR, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉE

S.A.R.L. MT GROUP prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée et assistée par Me Hussein MAKKI, avocat au barreau de PARIS, toque : D1930

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 15 Novembre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. Jean-Christophe CHAZALETTE, Président de chambre, chargé du rapport.

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

Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre

Jean-Christophe CHAZALETTE, Président

Patricia LEFEVRE, conseillère

Greffier, lors des débats : M. Olivier POIX

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 Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre, et par Olivier POIX, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

Par acte authentique du 7 novembre 2019 à effet du 1er avril 2019, la société civile immobilière Foncière Richard Lenoir a consenti un bail commercial à la société [Adresse 3] portant sur des locaux situés au [Adresse 1] à [Localité 4]. Par acte authentique du 21 novembre 2019, la société [Adresse 3] a cédé son fonds de commerce incluant le bail commercial à la société MT Group.

Le 23 septembre 2021, la société Foncière Richard Lenoir a fait délivrer à la société MT Group un commandement, visant la clause résolutoire, de payer dans un délai de deux mois la somme de 152 101,33 euros au titre des loyers et charges impayés au 14 septembre 2021.

Le 15 octobre 2021, la société Foncière Richard Lenoir a fait délivrer à la société MT Group une sommation visant la clause résolutoire par laquelle il a dénoncé une série d'infractions au bail et fait sommation de, dans un délai de deux mois, rétablir les locaux dans leur état initial, de cesser toutes activités en dehors de celles contractuellement prévues, à savoir restauration traditionnelle à l'exception de toute autre, de cesser toutes activités dangereuses et nuisibles telles que la possibilité de fumer à l'intérieur des locaux, de rétablir tout élément de sécurité des locaux et par ailleurs de justifier du passage de la commission de sécurité dans les locaux et de ses rapports.

Par acte d'huissier du 3 décembre 2021, la société Foncière a fait assigner la société MT Group devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris en lui demandant de :

constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial liant les parties ;

condamner la société MT Group à lui payer une provision de 159 427, 70 euros sur loyers impayés et indemnités d'occupation, et accessoires arrêtée au 9 février 2022, outre une provision à titre d'indemnité d'occupation équivalente au loyer augmenté de 30 % et une autre à titre de clause pénale de 10 % du montant des sommes dues par le bailleur ;

dire le dépôt de garantie acquis au bailleur ;

voir ordonner son expulsion ;

ordonner la séquestration des meubles garnissant le local loué ;

subsidiairement, déclarer le bailleur est recevable et bien-fondé en ses demandes de condamnation de la société MT Group, à cesser les infractions aux termes et conditions du bail, sous astreinte de 500 euros HT par jour de retard ;

condamner la défenderesse à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Par ordonnance du 30 mars 2022, le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris a :

dit n'y avoir lieu à référé ;

condamné la société Foncière à payer à la société MT Group la somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

dit n'y avoir lieu à référé sur le surplus.

Par déclaration du 8 avril 2022, la société Foncière Richard Lenoir a interjeté appel de cette décision en critiquant l'ensemble de ses chefs de dispositif.

Aux termes de ses dernières conclusions en date du 4 juin 2022 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé des moyens développés, elle demande à la cour de :

infirmen en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise en date du 30 mars 2022 ;

Statuant à nouveau,

juger que la clause résolutoire est acquise, et avec toutes les conséquences de droit et ce à compter du 23 novembre 2021 ;

En conséquence,

condamner à titre de provision, la société MT Group au paiement de la somme de 193 771,62 euros, sauf à parfaire, correspondant à l'arriéré locatif arrêté à la date du 2 juin 2022 ;

condamner à titre de provision, la société MT Group au paiement des intérêts de droit sur les sommes dues autre leur

capitalisation, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil ;

ordonner l'expulsion de la société MT Group et de tous occupants de son chef des locaux loués avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est ;

ordonner le transport et la séquestration, aux frais, risques et périls de la société MT Group, des meubles et objet mobiliers garnissant les lieux loués dans tel garde-meubles qu'il plaira au bailleur ou à l'huissier chargé de l'exécution de désigner, avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans le délai d'un mois non renouvelable à compter de la signification de l'acte, à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques, sur autorisation du juge de l'exécution, ce conformément à ce que prévoient les articles L. 433-1 et suivants et R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

juger par ailleurs, qu'elle est bien fondée à conserver le montant du dépôt de garantie conformément aux dispositions du bail ;

condamner à titre de provision la société MT Group, au paiement d'une indemnité trimestrielle d'occupation, charges et TVA en sus, à compter du 23 novembre 2021, équivalente, au montant du loyer contractuel majoré de 30 %, à titre d'indemnité et d'effet coercitif et ce jusqu'à son départ effectif des lieux et remise des clés au bailleur ;

condamner à titre de provision, la société MT group, au paiement d'une clause pénale fixée contractuellement à 10 % du montant total des sommes dues par le preneur et des frais engendrés par le bailleur pour obtenir le recouvrement de cette somme ;

Subsidiairement,

la déclarer recevable et bien fondée en ses demandes de condamnation de la société MT Group, à cesser les infractions aux termes et conditions du bail, sous astreinte d'un montant de 500 euros HT par jour ;

débouter la société MT Group de l'ensemble de ses demandes ;

condamner la société MT Group à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

condamner la société MT Group aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris le coût du commandement, les frais de sommations, la dénonciation aux créanciers inscrits, dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La société MT Group, aux termes de ses dernières conclusions en date du 2 novembre 2022 auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé des moyens développés, demande à la cour de :

débouter la société Foncière de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

A titre principal,

constater l'existence de contestations sérieuses sur les chefs de demandes de la société Foncière Richard Lenoir ;

juger n'y avoir lieu à référé sur les chefs de demandes de la société Foncière Richard Lenoir ;

juger que la cour n'est pas saisie d'une demande de constater l'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement de la sommation du 15 octobre 2021 ou dans l'hypothèse ' extraordinaire ' inverse, juger que cette demande est irrecevable faute d'expiration du délai de deux mois à la date du 23 novembre 2021 ;

confirmer l'ordonnance de référé du 30 mars 2022 en toutes ses dispositions ;

A titre subsidiaire sur la demande principale de la société Foncière Richard Lenoir,

lui accorder de plus larges délais pour régler les causes du commandement de payer et tous les loyers et charges postérieurement impayés ;

si par extraordinaire, la cour devait s'estimer saisie d'une demande de juger acquise la clause résolutoire sur le fondement de la sommation en date du 15 octobre 2021, lui accorder les plus larges délais pour exécuter ladite sommation ;

suspendre les effets de la clause résolutoire du bail commercial la liant à la société Foncière Richard Lenoir durant ces mêmes délais ;

rejeter la demande d'acquisition de la clause résolutoire et d'expulsion du local de la société Foncière Richard Lenoir ;

Encore plus subsidiairement, si par extraordinaire la résiliation du bail était prononcée par la cour et elle serait condamnée au paiement des loyers et charges impayés,

juger que le montant total du dépôt de garantie s'imputera au montant total de la dette ;

fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant du dernier loyer ;

Si par extraordinaire il était fait droit à la demande subsidiaire de la société Foncière,

juger que le montant de l'astreinte journalière est excessif ;

réduire le montant de l'astreinte journalière à la somme de 50 euros ;

En tout état de cause,

condamner la société Foncière Richard Lenoir à lui verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civil ainsi qu'aux entiers dépens d'appel.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 10 novembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions des parties susvisées pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

SUR CE,

Sur la clause résolutoire

En vertu de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge des référés peut ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

En vertu de l'article 835 du même code, le juge des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé 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.

En application de ces textes, il est possible, en référé, de constater la résiliation de plein droit d'un contrat de bail en application d'une clause résolutoire lorsque celle-ci est mise en 'uvre régulièrement.

Aux termes de l'article L. 145-41 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.

En l'espèce, le bail litigieux contient une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du bail deux mois après commandement de payer en cas d'inexécution totale ou partielle du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer. Le commandement de payer du 23 septembre 2021 reproduisait intégralement cette clause résolutoire et l'article L. 145-41 du code de commerce.

Il apparaît que les causes du commandement n'ont pas été payées dans le délai de deux mois. Cependant, l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 prévoit que les personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique qui sont susceptibles de bénéficier du fonds de solidarité mentionné à l'article 1er de l'ordonnance

n° 2020-317 du 25 mars 2020 ne peuvent encourir d'exécution de clause résolutoire en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents à leurs locaux commerciaux pour les loyers et charges locatives dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 et le 10 septembre 2020, soit deux mois après l'expiration de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.

Par ailleurs, en vertu de l'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020, certaines personnes de droit privé exerçant une activité économique affectée par une mesure de police administrative prise en application des 2° ou 3° du I de l'article 1er de la loi n° 2020-856 du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ou du 5° du I de l'article L. 3131-15 du code de la santé publique, ne peuvent encourir toute action, sanction ou voie d'exécution forcée à leur encontre, notamment par voie de clause résolutoire, pour retard ou non-paiement des loyers ou charges locatives afférents aux locaux professionnels ou commerciaux où leur activité est ou était ainsi affectée. En l'espèce, l'état d'urgence sanitaire a été déclaré à nouveau à la date du 17 octobre 2020 par décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020.

Le commandement de payer du 23 septembre 2021 visait des loyers impayés à l'échéance des premier, deuxième, troisième et quatrième trimestre 2020 ainsi qu'à l'échéance des premier et deuxième trimestres 2021. Il en résulte que la demande d'exécution de la clause résolutoire se fonde sur le non-paiement de loyers dont l'échéance est intervenue pendant les deux périodes de protection découlant de l'ordonnance du 25 mars 2020 précitée et de la loi du 14 novembre 2020 précitée. En outre, l'application de ces dispositifs ne ressort pas aux pouvoirs du juge des référés, qui ne peut, sans préjudicier au fond, vérifier si la société MT Group compte au nombre des personnes de droit privé éligibles à ces protections.

L'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de la société Foncière Richard Lenoir tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation subséquente du bail à la date du 23 novembre 2021, à entendre ordonner l'expulsion de l'intimée et le transport et la séquestration des meubles, à voir autoriser la conservation du dépôt de garantie et à entendre la société MT Group condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 23 novembre 2021 et d'une clause pénale.

Sur la provision sur impayés locatifs

En vertu du 2e alinéa de l'article 835 du même code, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier.

L'ordonnance 25 mars 2020 précité ne prévoit pas d'interdiction du recouvrement des loyers impayés après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire le 10 septembre 2020. Par ailleurs, l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 précitée dispose que les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le bailleur à l'encontre du locataire pour non-paiement de loyers ou de charges locatives exigibles sont suspendues mais seulement jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle leur activité cesse d'être affectée par une mesure de police administrative. Or il résulte des conclusions de l'intimée que les mesures de police administrative affectant son activité de restaurant ont cessé à la date du 30 juin 2021. La société Foncière Richard Lenoir était donc fondée à rechercher le paiement provisionnel des loyers impayés par assignation du 3 décembre 2021.

La somme de 193 771,62 euros est suffisamment justifiée par le décompte annexé au commandement de payer complété par un décompte actualisé au 2 juin 2022 (pièce 12 appelante). Au demeurant, la société MT Group ne formule aucune contestation sérieuse à l'égard de ce montant, sauf à affirmer de manière erronée qu'elle ne doit pas les loyers échus pendant les périodes de protection. Elle sera tenue de cette somme à titre provisionnel, en deniers ou quittance pour tenir compte des derniers paiements d'apurement de la dette. Compte tenu du niveau d'activité qui était le sien en 2019 avant la perturbation liée à la crise sanitaire (pièce 22 intimée), du chiffre d'affaires réalisé depuis la réouverture du commerce (pièce 23 intimée), et compte tenu aussi des efforts fournis avant l'audience de la cour pour apurer une partie des impayés (pièces 40, 42, 43, 44 et 46), vu l'article 1343-5 du code civil, le paiement de cette somme provisionnelle sera échelonné sur deux années dans les conditions détaillées au dispositif ci-dessous, et la demande de capitalisation des intérêts sera rejetée pendant la durée de l'échelonnement.

Sur la cessation des infractions au bail

Le premier juge a omis de statuer sur cette demande.

En vertu du 1er alinéa de l'article 835 du code de procédure civile, le juge des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé 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.

En vertu du 3e alinéa de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

En l'espèce, il y a lieu de constater que la société Foncière Richard Lenoir se borne à demander l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 23 novembre 2021, soit deux mois après le commandement de payer les loyers et charges arriérés délivré le 23 septembre 2021. Le dispositif de ses conclusions ne mentionne pas une demande d'acquisition de la clause résolutoire à la date du 15 décembre 2021, soit deux mois après la sommation visant la clause résolutoire du 15 octobre 2021 dénonçant une série d'infractions au bail.

Il n'y a donc pas lieu de statuer de ce chef.

A titre subsidiaire, la société Foncière Richard Lenoir demande la condamnation de la société MT Group à cesser les infractions aux termes et conditions du bail, sous astreinte d'un montant de 500 euros par jour. Cependant le dispositif des conclusions ne mentionne pas les infractions qui doivent cesser de manière suffisamment précise pour que la violation de l'injonction puisse donner lieu sans équivoque au déclenchement de l'astreinte pécuniaire. Le corps des conclusions comprend de longs développements sur les faits qui sont reprochés à la société MT Group mais se terminent en procédant à une demande de faire cesser « l'ensemble des infractions contenues dans la sommation ». Ce renvoi à la sommation, qui ne peut pallier l'absence de dispositif détaillé, est en tout état de cause insuffisant, car la sommation elle-même formule des injonctions trop vagues pour être exécutoires « rétablir tout élément de sécurité des locaux », «

rétablir les locaux dans leur état initial », etc. En définitive, il n'y aura lieu à référé sur la demande exprimée au dispositif, qui ne décrit pas de manière opérante les mesures conservatoires ou de remise en état réclamées.

Sur les autres demandes

L'ordonnance entreprise sera infirmée quant à la charge de l'indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

Les dépens de première instance n'ont pas été liquidés par le premier juge. La société MT Group est condamnée au paiement de son arriéré locatif dans la présente instance et sera tenue aux entiers dépens de première instance et d'appel. Compte tenu de la solution donnée au litige, les dépens ne comprendront pas le coût du commandement, les frais de sommations, et de dénonciation aux créanciers inscrits.

Elle devra en outre une somme de 1 000 euros à la société Foncière Richard Lenoir sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Confirme l'ordonnance entreprise, sauf en ce qu'elle a rejeté la demande de condamnation par provision des loyers impayés ;

Statuant à nouveau sur la disposition infirmée ;

Condamne la société MT Group à payer à la société Foncière Richard Lenoir une somme de 193 771,62 euros à titre de provision sur les loyers et charges impayés à la date du 2 juin 2022 ;

Dit que la société MT Group pourra se libérer de cette condamnation en 23 mensualités de 8 074 euros et une 24^e mensualité de 8 069,62 euros, payables le premier jour de chaque mois et pour la première fois le mois suivant la signification du présent arrêt ;

Dit qu'en cas de défaut de paiement d'une seule de ces mensualités ou d'un seul terme des loyers courants, le bailleur pourra faire immédiatement exécuter la condamnation prononcée au présent arrêt pour la totalité de la somme restant due, y compris le bénéfice des intérêts moratoires au taux légal capitalisés par année entière, sans autre formalité ;

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'injonctions sous astreinte ;

Condamne la société MT Group à payer à la société Foncière Richard Lenoir une somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société MT Group aux dépens, qui ne comprendront pas le coût du commandement, les frais de sommations, de dénonciation aux créanciers inscrits.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT