14/02/2023

ARRÊT N°119/2023

N° RG 22/00697 - N° Portalis DBVI-V-B7G-OTZZ

EV/CD

Décision déférée du 05 Janvier 2022 - Juge de l'exécution de TOULOUSE ( 21/04206)

Mme SELOSSE

S.A.R.L. IANKUSHENKO & CO

C/

[L] [R]

CONFIRMATION

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

***

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3ème chambre

***

ARRÊT DU QUATORZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT TROIS

***

APPELANTE

S.A.R.L. IANKUSHENKO & CO

Exerçant sous l'enseigne M.FLOWER

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentée par Me Edouard JUNG, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMÉ

Monsieur [L] [R]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représenté par Me Christophe DULON, avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 Janvier 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant E.VET, Conseiller, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

C. BENEIX-BACHER, président

E.VET, conseiller

A. MAFFRE, conseiller

Greffier, lors des débats : I. ANGER

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

- signé par C. BENEIX-BACHER, président, et par I. ANGER, greffier de chambre

Selon bail commercial à effet au 1er janvier 2019, M. [L] [R] a donné à bail pour une durée de neuf ans à la SARL Iankushenko & Co un local commercial situé [Adresse 4] à [Localité 3] moyennant un loyer de 15'360 € par an hors TVA, soit un règlement mensuel de 1280 € outre une provision totale de 110 €.

Le 8 septembre 2020 les parties ont signé un protocole d'accord transactionnel en application de l'article 2044 du Code civil par lequel elles convenaient notamment :

' de l'annulation de la dette des loyers qui aurait été exigibles les 1er avril et 1er mai 2020,

' des modalités de paiement de l'arriéré pour la période du 1er juin au 31 août 2020,

' du paiement des loyers conformément au bail à compter du 1er septembre 2020,

' d'une résiliation amiable du bail le 31 mars 2021 à 23h59.

Par décision du 3 juin 2021, le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse a constaté la résiliation du bail liant les parties, avec effet au 31 mars 2021 en application du protocole d'accord signé le 8 septempbre 2020, ordonné à la SARL Iankushenko & Co de quitter les lieux dès la signification de la décision et à défaut sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard pendant trois mois passé un délai de 15 jours, à défaut de libération volontaire ordonné son expulsion et condamné la SARL Iankushenko & Co à payer par provision à M. [R] la somme de 2780 € à valoir sur l'indemnité d'occupation des mois d'avril et mai 2021 et une indemnité d'occupation de 1390 € à compter du 1er juin 2021 outre 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par acte du 9 septembre 2021, M. [L] [R] a fait assigner la SARL Iankushenko & Co devant le juge de l'exécution de Toulouse aux fins de liquidation de l'astreinte provisoire prononcée le 3 juin 2021 à hauteur de 3000 € et de la faire condamner à lui payer cette somme outre 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens .

Par décision du 5 janvier 2022, le juge de l'exécution de Toulouse a :

' liquidé l'astreinte prononcée par ordonnance du 3 juin 2021 de la juridiction des référés de Toulouse à l'encontre de la SARL Iankushenko au profit de M. [L] [R] à la somme de 3000 € pour la période ayant couru du 29 juin 2021 au 29 juillet 2021, soit trente jours à 100 €,

' condamné la SARL Iankushenko au paiement de la somme de 3000 € à M. [L] [R] sur ce fondement,

' condamné SARL Iankushenko à payer une somme de 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

' condamné SARL Iankushenko aux dépens,

' débouté les parties de toute demande plus ample ou contraire.

Par déclaration du 15 février 2022, la SARL Iankushenko & Co a formé appel de l'ensemble des chefs de la décision.

Par dernières conclusions du 31 mars 2022, la SARL Iankushenko & Co demande à la cour de:

' réformer intégralement la décision entreprise,

' débouter intégralement M. [L] [R] de sa demande de liquidation d'astreinte,

' dire n'y avoir lieu à condamnation de la SARL Iankushenko & Co à ce titre,

En tout état de cause, vu les dispositions de l'article L.131-4 du Code des procédures civiles d'exécution,

' supprimer purement et simplement l'astreinte,

' condamner M. [L] [R] au paiement de la somme de 2 000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile outre aux entiers dépens.

Par dernières conclusions du 6 avril 2022, M. [R] demande à la cour de :

' confirmer le jugement rendu le 5 Janvier 2022 par le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Toulouse, en ce qu'il a :

* liquidé l'astreinte prononcée par ordonnance du 3 juin 2021 de la juridiction des référés de Toulouse à l'encontre de la SARL Iankushenko au profit de M. [L] [R] à la somme de 3000 € pour la période ayant couru du 29 juin 2021 au 29 juillet 2021, soit trente jours à 100 €,

*condamné la SARL Iankushenko au paiement de la somme de 3000 € à M. [L] [R] sur ce fondement;

*condamné la SARL Iankushenko à payer une somme de 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile;

*condamné la SARL Iankushenko aux dépens,

Y ajoutant,

' condamner la SARL Iankushenko au paiement de la somme de 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens, dont les frais d'exécution du jugement du 5 janvier 2022.

La clôture de l'instruction est intervenue le 2 janvier 2023.

La cour, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des demandes et moyens des parties, fera expressément référence au jugement entrepris ainsi qu'aux dernières conclusions déposées.

MOTIFS

La SARL Iankushenko & Co expose que le protocole transactionnel intervenu entre les parties ne prévoyait aucune contrepartie réelle par le bailleur et considère que le premier juge aurait dû prendre en considération les circonstances liées à la seconde période de confinement qui l'a affectée ce qui aurait dû entraîner l'annulation ou l'allégement de certains loyers conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 14 novembre 2020. Elle considère que la demande de M. [R] doit être déclarée abusive alors qu'il n'a subi aucun préjudice puisqu'il a perçu la totalité des loyers et que l'action a été diligentée après son départ.

M. [R] oppose que la SARL Iankushenko & Co n'a pas respecté le protocole transactionnel et s'est maintenue dans les lieux sans droit ni titre malgré la mise en demeure par lettre recommandée qui lui a été adressée le 29 mars 2021, la proposition de modifier le protocole et de prévoir que l'occupation du local prendrait fin le 30 juin 2021 qui lui a été faite et l'information par courrier du 16 avril 2021 de ce qu'une procédure de référé serait engagée.

Il explique avoir procédé à une tentative d'expulsion avec réquisition de la force publique le 18 juin 2021 et qu'à cette date la gérante de la SARL Iankushenko & Co s'est engagée à libérer les lieux le 30 juillet 2021. L'état des lieux de sortie était établi le 29 juillet 2021.

Il souligne que c'est la SARL Iankushenko & Co qui a manifesté le souhait de résilier le bail alors que la fin de la première période triennale devait intervenir le 1er janvier 2022, qu'il a donc accepté outre un abandon de deux mois de loyer une facilité de résiliation entraînant l'obligation de retrouver un preneur et qu'il n'est pas démontré que l'inexécution ou le retard dans l'exécution de l'injonction du juge provient d'une cause étrangère.

L'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose :

«Tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

Le juge de l'exécution peut assortir d'une astreinte une décision rendue par un autre juge si les circonstances en font apparaître la nécessité.

L'article L131-2 du code des procédures civiles d'exécution dispose : «L'astreinte est indépendante des dommages-intérêts.

L'astreinte est provisoire ou définitive. L'astreinte est considérée comme provisoire, à moins que le juge n'ait précisé son caractère définitif

Une astreinte définitive ne peut être ordonnée qu'après le prononcé d'une astreinte provisoire et pour une durée que le

juge détermine. Si l'une de ces conditions n'a pas été respectée, l'astreinte est liquidée comme une astreinte provisoire.».

L'article L131-4 du code des procédures civiles d'exécution dispose : «Le montant de l'astreinte provisoire est liquidé en tenant compte du comportement de celui à

qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter.

Le taux de l'astreinte définitive ne peut jamais être modifié lors de sa liquidation.

L'astreinte provisoire ou définitive est supprimée en tout ou partie s'il est établi que l'inexécution ou le retard dans l'exécution de l'injonction du juge provient, en tout ou partie, d'une cause étrangère».

En l'espèce, il n'y a pas lieu dans le cadre de la présente procédure d'apprécier la régularité du protocole d'accord intervenu entre les parties le 8 septembre 2020 au regard des concessions réciproques consenties par les parties mais exclusivement de liquider l'astreinte prévue par le juge des référés selon ordonnance du 3 juin 2021 c'est-à-dire postérieurement aux périodes de confinement.

En exécution du protocole d'accord, l'ordonnance de référé a constaté la résiliation du bail liant les parties au 31 mars 2021 et ordonné à la SARL Iankushenko & Co de quitter les lieux occupés dès sa signification et à défaut sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard pendant un délai de trois mois passés un délai de 15 jours.

Il convient de souligner qu'alors que la SARL Iankushenko & Co était occupante sans droit ni titre des lieux donnés à bail depuis le 31 mars 2021:

' cette échéance lui a été rappelée par courrier le 29 mars 2021,

' par message du 8 avril 2021 auquel il n'a pas été répondu, le conseil de

M. [R] lui a proposé de proroger le protocole d'occupation jusqu'au 30 juin 2021,

' par courrier du 16 avril 2021, le conseil de M. [R] a informé celui de la société que celle-ci ne répondant à aucune des sollicitations du bailleur son expulsion serait sollicitée.

Finalement, la procédure de référé a été engagée par assignation du 6 mai 2021.

Si la SARL Iankushenko & Co invoque les circonstances liées à la seconde période de confinement, le protocole qui a été signé plusieurs mois après le premier confinement prévoyait la possibilité que de nouvelles mesures soient prises dans le cadre de la lutte contre le virus puisque s'il prévoyait la résolution de plein droit du protocole dans l'hypothèse d'un cas de force majeure, cas fortuit ou cause étrangère il était indiqué:

«Précision étant faite qu'un tel cas exonératoire devra nécessairement être distinct des mesures prises pour lutter contre le virus Covid 19 en ce que les présentes ont précisemment vocation à régir ce cas et ses incidences sur la relation

contractuelle.».

En conséquence, les différentes mesures et notamment de confinement résultant de la crise sanitaire ont été prévues par les parties et ne peuvent pas être interprétées comme constitutives d'un cas de force majeure.

De même, ainsi que l'a relevé le premier juge, il ne peut être reproché au bailleur d'avoir perçu la totalité des loyers, l'article 1722 du Code civil n'étant pas applicable en l'espèce alors que l'ordonnance du 3 juin 2021 a été rendue postérieurement à la fin de la dernière période de confinement et que la société n'a pas soulevé ce moyen devant le juge des référés ni saisi le juge du fond en réduction de loyer.

Enfin, au regard de l'historique des relations entre les parties qui révèle que plusieurs avertissements lui ont été adressés auxquels elle n'a pas répondu, la SARL Iankushenko & Co ne démontre aucun abus de droit de la part du bailleur.

En conséquence, et à défaut pour la SARL Iankushenko & Co de justifier d'un cas de force majeure c'est-à-dire non prévue par le protocole ni d'avoir tenté de quitter les lieux le 31 mars 2021 alors que ce départ était convenu avec son bailleur depuis le 8 septembre 2020, il y a lieu de liquider l'astreinte provisoire pour la période ayant couru du 29 juin 2021 au 29 juillet 2021, soit une période de 30 jours à 30 x 100€ = 3000 €, par confirmation du jugement déféré.

Enfin, l'équité, commande de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné la SARL Iankushenko à verser à M. [R] une somme de 800 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et de la condamner à lui verser le même montant en cause d'appel.

La SARL Iankushenko & Co sera enfin condamnée aux dépens de première instance et d'appel, ce non compris « les frais d'exécution du jugement du 5 janvier 2022 » tel que demandé par l'intimé et non justifiés.

PAR CES MOTIFS:

La cour,

Statuant dans les limites de sa saisine:

Confirme le jugement déféré,

Condamne la SARL Iankushenko & Co à verser à M. [L] [R] 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SARL Iankushenko & Co aux dépens non compris les frais d'exécution du jugement du 5 janvier 2022.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

I. ANGER C. BENEIX-BACHER